

Indivision : Le bail consenti par des co-indivisaires ne détenant pas les trois quarts des parts est nul (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 72015	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1710
Date de décision 20190418	N° de dossier 2019/8205/373	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Civil		Mots clés Silence ne vaut pas acceptation, Mandat tacite, Majorité des trois quarts, Indivision, Gestion d'un bien indivis, Fonds de commerce, Consentement des co-indivisaires, Confirmation du jugement, Bail commercial, Action en Nullité	
Base légale Article(s) : 971 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un bail commercial consenti par une partie seulement des co-indivisaires d'un fonds de commerce. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité du bail, faute pour les bailleurs de détenir la majorité des trois quarts des droits indivis requise par l'article 971 du dahir des obligations et des contrats. L'appelant soutenait, d'une part, que le décès d'une co-indivisaire avant la conclusion du bail avait modifié la répartition des parts et porté la quote-part des bailleurs au-delà du seuil légal, et d'autre part, que le silence des autres co-indivisaires valait ratification du contrat ou, à tout le moins, que les bailleurs agissaient en vertu d'un mandat apparent. La cour écarte le premier moyen, relevant que la preuve du décès n'était pas rapportée par un acte officiel, rendant l'argumentation sur la nouvelle répartition des parts inopérante. La cour rejette également l'existence d'un mandat apparent ou d'une ratification tacite, faute de production d'un acte de procuration. Elle rappelle à ce titre que le silence ne saurait valoir consentement et que l'introduction de l'action en nullité constitue précisément la manifestation d'une opposition expresse à l'acte. Dès lors, la cour d'appel de commerce rejette le recours et confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه الاستاذ أحمد (م.) بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 10/01/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 8997 الصادر بتاريخ 11/10/2018 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 5270/8204/2018 والقاضي بالحكم ببطان عقد الكراء الرابط بين المدخلين في الدعوى فاطمة (خ.) والسادة رشيد (ح.) ورضوان (ح.) وموراد (ح.) ومحمد (ح.) وبين المدعى عليه عبد العزيز (ب.) المتعلق بالأصل التجاري المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 163156 والكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء و تحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل:

حيث ان المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط الشكلية المتطلبه قانونا صفة وأجلا وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة محاميهم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء أفادوا فيه ان مورثهم عبد الله (ح.) كان يملك قيد حياته الأصل التجاري المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 163156 والكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء ، والمخصص كفرن تقليدي لطبي الخبز، حسب النموذج ج المدلى به. وان الاصل التجاري المذكور آلت نسبة 36% منه تقريبا لفائدة العارضين عن طريق الارث فيما الباقي مملوك لباقي الورثة المطلوب الحكم حضورهم أعلاه وذلك حسب نسخة الارثة المرفقة. وانه وبعد وفاة مورث العارضين بتاريخ 25 شتنبر 1984 بقي الأصل التجاري مستغل من السيدة فاطمة (خ.) ومن معها ، وبل الى على العارضين مؤخرا ان هؤلاء ابرموا تصرفا من قبيل الكراء مع المدعى عليه الذي ادعى ابرام عقد كراء للمحل مع رشيد (ح.) ومن معه. وان المدعى عليه تقدم بشكاية من اجل انتزاع حيازة عقار في مواجهة باقي المالكين الى جانب العارضين مفاده قيام علاقة كرائية بينه وبينهم وانه تعرض للمنع من ممارسة نشاطه. واستصدر حكما ابتدائيا عن المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء تحت عدد 16912 بتاريخ 12/07/2016 ، قضى لفائدته بتعويض قدره 50.000,00 مع ارجاع الحالة الى ماكانت عليه .

وانه وبعد الطعن فيه امام الغرفة الاستئنافية لنفس المحكمة قضت بتأييده بمقتضى قرارها عدد 184/2017 الصادر بتاريخ 30/01/2017 في الملف عدد 2249/2801/2016، الذي صدر غيابيا وبعد التعرض عليه تم تأييده بتاريخ 07/08/2017. وان التصرف المبرم من طرف باقي المالكين للاصل التجاري الى جانب العارضين كيفما كان شكله لم يكن بعلم العارضين او اجازتهم ، كما ان هؤلاء لا يملكون اكثر من ثلاثة ارباع الاصل التجاري التي تجعل قراراتهم نافذة في مواجهة العارضين طبقا لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع. وان المالكين الى جانب العارضين في الاصل التجاري لا يتوفرون على الاهلية لبرام هذا التصرف بغض انظر عن قيامه من عدمه ، مما يكون معه هذا التصرف معدوم الوجود قانونا وكأن لم يكن بالنسبة للكافة لكونه مبني على باطل. واستدل بقرار المجلس الاعلى عدد 1666 الصادر بتاريخ 26/06/1990 في الملف عدد 2925/1985 . وان ما اقدم عليه باقي المالكين على الشياخ غير نافذ اتجاه العارضين .والتمسوا بالتصريح ببطان التصرف الصادر عن السادة فاطمة (خ.) والسادة رشيد (ح.) ورضوان (ح.) وموراد (ح.) ومحمد (ح.) الوارد على الاصل التجاري المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 163156 والكائن برقم [العنوان] الدار

البيضاء والمخصص كفرن تقليدي ، واعتباره كان لم يكن بالنسبة للعارضين مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية والنفاد المعجل والصائر.

وبجلسة 14/06/2018 ادلى نائب المدعين بمذكرة وثائق وارفقها بنموذج ج للاصل التجاري-نسخة اراءة-نسخة حكم ابتدائي جنحي-نسخة قرار استئنافي.

و ادلى نائب المدخلين في الدعوى بمذكرة جوابية جاء فيها انه لم يسبق للعارضين ابرام ا عقد كراء مع المدعى عليه وكل ما يربطه بهم هو طلبه للعمل لديهم خلال شهر رمضان في اعداد بعض الفطائر ، واختلق علاقة كراء لم يسبق للعارضين ابرامها معه او أي تصرف اخر. وانه لا يمكن للعارضين ابرام تصرف يتطلب موافقة باقي المالكين للحق في الكراء وانه ونظرا لانتفاء العلاقة الكرائية بينهم وبين المدعى عليه لا يمانعون في ابطال التصرف الذي سماه هذا الاخير علاقة كراء . والتمس الاشهاد لهم بمذكرتهم الجوابية والحكم بتحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء الحكم المستأنف.

حيث جاء في أسباب استئناف الطاعن أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به. و أن موضوع الحكم المستأنف هو بطلان عقد الكراء المبرم بين المستأنف والمدخلين في الدعوى السادة: فاطمة (خ.)، رشيد (ح.)، رضوان (ح.)، مراد (ح.)، ومحمد (ح.) بعلة أنه أبرم دون علم باقي الورثة وهم: الطاهرة (ع.)، زكية (ح.)، عبد المجيد (ح.)، ودون إجازتهم، وأن الورثة المتعاقدين لا يتوفرون على نسبة ثلاثة أرباع الملك، التي تخول لهم إبرام التصرف المذكور طبقا لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع. وانه لم يتمكن من الحضور في المرحلة الابتدائية والإدلاء بأوجه دفعه، وأن الحكم المطعون فيه قد صدر في غيبته، وأنه يدلي بأوجه دفاعه كالتالي: أن الدعوى المدفوعة من طرف المستأنف عليهم معيبة شكلا لكونها رفعت من طرف ميت وهي المرحومة السيدة الطاهرة (ع.) والمولودة سنة 1900، والتي توفيت في أوائل سنة 2012 أي قبل تقديم الدعوى الحالية، بل وقبل إبرام الورثة لعقد الكراء مع المستأنف. و أن الدفع المذكور يتعلق بالصفة ويمكن إثارته في جميع مراحل الدعوى ولأول مرة أمام محكمة النقض لتعلقه بالنظام العام. وأنه كان على المستأنف عليهم إدخال ورثة المرحومة الطاهرة (ع.) في الدعوى حتى يتمكنوا من الدفاع عن مصالحهم. و انه طبقا لمقتضيات المادة 1 من ق.م.م فإنه: "لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة، والأهلية، والمصلحة لإثبات حقوقه.

تثير المحكمة تلقائيا انعدام الصفة أو الأهلية أو الإذن بالتقاضي، إن كان ضروريا، وتنذر الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل تحدده". وأن المستأنف عليهم قد أخفوا واقعة وفاة جدتهم السيدة الطاهرة (ع.) حتى يستفيدوا من مقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع. والذي ينص على أنه: "قرارات أغلبية المالكين على الشيعاء ملزمة للأقلية، فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به، بشرط أن يكون لمالك الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال". وادعوا في مقالهم أنهم يملكون نسبة 36% من الأصل التجاري موضوع عقد الكراء المطلوب إبطاله اعتمادا على رسم إراءة المرحوم عبد الله (ح.) عدد: 3072 صحيفة 74 كناش عدد: 3/5 والذي اعتمده الحكم المستأنف. و أن رسم الإراءة المذكورة حدد أصل الفريضة في 264 سهما، ويكون نصيب الورثة كالتالي: الطرف المدعى: يملك 95 سهما. و الطرف المدخل في الدعوى: يملك 169 سهما . وأنه بوفاة السيدة الطاهرة (ع.) (الجدة للأب) وفي أوائل سنة 2012 أي قبل إبرام عقد الكراء من طرف المدخلين في الدعوى مع المستأنف، سيتم توزيع الأسهم العائدة إليها على حفتها من ابنها، وستتغير الفريضة وتصبح على الشكل التالي: أصل الفريضة من 264 سهما الطرف المدعى: يملك 63 سهما . و الطرف المدخل في الدعوى والذي أبرم عقد الكراء مع المستأنف: أصبح يملك 201 سهما . وبالتالي يتبين أن الطرف الذي أبرم عقد الكراء مع المستأنف يملك 201 سهما من أصل 264 سهما، وبذلك فإن نسبة تملكه أصبحت تفوق 75% أي ثلاثة أرباع، وأنه بذلك له الحق في إبرام عقد الكراء باعتباره من أعمال الإدارة، وأن قراراته أصبحت ملزمة للأقلية ولا تخالف بذلك مقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع. وبالتالي فإن عقد الكراء المبرم بين المدخلين في الدعوى والمستأنف والمتعلق بالمحل الكائن بالرقم [العنوان] الدار البيضاء، يعتبر عقدا مبرما طبقا لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع، وصحيا وناظا وملزما لباقي المالكين على الشيعاء لكونه أبرم من طرف الأغلبية المالكة لثلاثة أرباع الملك موضوع التصرف. وتبعا لذلك يتعين إلغاء الحكم الابتدائي كما اعتمد في تعليقه على مقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع. وانه من الثابت من مقتضيات الدعوى

الحالية أن العلاقة الكرائية ثابتة بين الورثة والمستأنف وذلك في شخص والدتهم السيدة فاطمة (خ.) والمدخلين في الدعوى، وذلك بإذن الورثة وتوكيلهم إياها على ذلك وبعملهم التام وباطلاعهم على الأحوال، وهذا ثابت من خلال تصريح السيدة فاطمة (خ.) - أم المدعين وأم المدخلين في الدعوى - في محضر الضابطة القضائية المؤرخ في 13 يونيو 2014 والتي صرحت أثناء الاستماع إليها من طرف الضابطة القضائية أنفا بما يلي: "إنني أتقدم إلى مصلحتكم استجابة للاستدعاء الذي وجهتموه لي بخصوص شكاية المسمى عبد العزيز (ب.) وأفيدكم أن المحل التجاري الكائن برقم [العنوان] والمعاريف وهو مخصص لصنع وبيع الفطائر والخبز وهو ملكية ورثة زوجي وهم أبنائي وأنا حيث أملك وكالة التصرف فيه". وكذلك من خلال الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية الزجرية عين السبع بتاريخ 12/07/2016 حكم عدد: 16912 ملف عدد: 5186/2102/2016 والذي أيد استئنافية بالقرار عدد: 184/2017 الصادر بتاريخ 03/01/2017. وان العلاقة الكرائية ثابتة كذلك من خلال تصريح كل من المستأنف عليهم رضوان (ح.) ومحمد (ح.) في محضر الضابطة القضائية عدد: 10د/149 المنجز من طرف الضابطة القضائية لبوركون بتاريخ 6 فبراير 2014، واللذان صرحا فيه أثناء الاستماع إليهما أنهما "على معرفة بالشاكي الذي يكتري المحل من والدتي، والعمد لصنع الفطائر". وبالتالي يتبين جليا أن السيدة فاطمة (خ.) قد أكرت المحل موضوع دعوى البطلان للمستأنف باعتبارها وكيلة عن باقي الورثة، ثبت ذلك بتصريحها لدى الضابطة القضائية، وأن الورثة على علم بواقعة الكراء، وأنهم لم ينازعوا أهمهم في ذلك، ولم يتعرضوا على تصرفها في المحل التجاري المذكور. وأن السيدة فاطمة (خ.) الأم والمدخلين في الدعوى قد أبرموا عقد كراء المحل موضوع الدعوى مع المستأنف وأن إقدامه على إبرام عقد الكراء معهم كان بحسن نية وعلى اساس أن السيدة فاطمة (خ.) والمدخلين في الدعوى هم الحائزون للمحل التجاري، والظاهرون بمظهر الوكيل، وأن الورثة قد ساهموا في خلق هذا الوضع بسكوتهم لمدة فاقت الخمس سنوات وإقرارهم ذلك بمحاضر الضابطة القضائية، وكذا بتصريحهم في مقالهم الافتتاحي بكون الأصل التجاري مستغل من طرف فاطمة (خ.) ومن معها منذ وفاة مورثهم بتاريخ 25 شتنبر 1984. لذلك يلتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وحيث إنه بجلسة 07/03/2019 أدلى المستأنف عليهم السادة عبد المجيد (ح.) ومن معه بواسطة محاميهم الاستاذ عبد الله (خ.) بمذكرة جوابية أفادوا فيها أن استئناف المستأنف غير مرتكز على أي أساس سليم. و أن المستأنف لم يثبت واقعة الوفاة بمقبول والتي لا تثبت عادة الا بوثائق رسمية. وأن انجاز شبه ارائة وإخراج انصبة وقسمتها وجمع بعض لتكوين نسبة تضي على تصرف المستأنف المشروعية فاقدة لأي أساس قانوني ويتعين عدم الالتفات إليها. ودفع المستأنف بكون السيدة فاطمة (خ.) تتوفر على وكالة لإبرام التصرف المزعوم معه، والحال أن هذه الوكالة غير موجودة الا في مخيلته ولم يسبق لهم تكليف هذه الأخيرة بإبرام عقد بالنيابة عنهم، مما يكون معه الدفع المثار عديم الأساس القانوني كذلك. وأن الدفع بكون الكراء من أعمال إدارة المال المشاع وليس من اعمال التصرف فيه تحريف لما نظمه القانون بنصوص صريحة وعقد الكراء عقد يهم تصرف على مال مشاع وليس ادارته يطلب وجوبا موافقة الأغلبية لإنجاز أي تصرف يهمه، مما يكون معه أي تصرفه ابرمه السيد (ب.) فاقدا للأساس القانوني ولا يمكن للقضاء ان يضفي عليه الشرعية. و أن محاضر الضابطة القضائية المستدل بها لا تشير الى قيام عقد كراء تام الأركان اذ رؤية القاضي الزجري للأمر تختلف عن القاضي الذي ينظر منازعات تجارية تخضع الضوابط مختلفة عن تلك التي ينظرها القاضي الزجري. لذلك يلتمسون تأييد الحكم المستأنف

وحيث إنه بنفس الجلسة أعلاه أدلى المستأنف عليهم السيدة فاطمة (خ.) ومن معها بواسطة محاميهم الاستاذ خالد (د.) بمذكرة جوابية أفادوا فيها أنه لم يسبق لهم ابرام أي تصرف مع المستأنف وانما عمل لديهم خلال شهر رمضان لإعداد الفطائر. و ان لا يمكن لهم ابرام تصرف دون موافقة باقي المالكين والمحل بطبيعته لا يمكن كراؤه. و لم يسبق لهم التوصل من المستأنف بواجبات كرائية ولم يمنحوه بالمقابل منعة عقار او منقول، كما أنها لا تتوفر على وكالة أي شخص من اشخاص الدعوى، مما يتعين معه رد استئناف المستأنف لعدم ارتكازه على أي أساس سليم. وتحميل المستأنف الصائر.

وحيث إنه بجلسة 14/03/2019 أدلى المستأنف بواسطة نائبه بمذكرة تعقبية مرفقة بوثائق أفاد فيها ان الصفة والأهلية من النظام العام، وأن المستأنف عليهم أصبحوا ملزمين بالإدلاء بكون دعواهم الرامية إلى إبطال عقد الكراء والمرفوعة بتاريخ 28 ماي 2018 قد قدمت، والسيدة الطاهرة (ع.) لازالت على قيد الحياة، وأن عقد الكراء قد أبرم في حياتها. وأن المستأنف عليهم قد أخفوا واقعة وفاة المدعية

المذكورة، وتحاشوا الرد على دفعاته في المرحلة الاستئنافية القائلة بوفاتها. و انه من الثابت أن السيدة الطاهرة (ع.) من مواليد سنة 1900، وأنها توفيت في سنة 2012 عن عمر يناهز 112 سنة، وذلك قبل إبرام عقد الكراء موضوع الدعوى الحالية، بل وحتى قبل رفع الدعوى موضوع الطعن فيه. وأنه بثبوت وفاتها وتقسيم أسهمها على الورثة فإن دفع المستأنف عليهم القائل بمخالفة عقد الكراء لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع يصبح غير ذي موضوع، ويتعين رده. و انه من الثابت من محضر الضابطة القضائية المؤرخ في 13 يونيو 2014 أن السيدة فاطمة (خ.) أم المستأنف عليهم تتوفر على وكالة التصرف في المحل موضوع عقد الكراء، وهذا ما أكدته في تصريحها. و ما أكده المستأنف عليهما رضوان (ح.) ومحمد (ح.) من محضر الضابطة القضائية عدد: 10د/149 المنجز من طرف أمن بوركون بتاريخ 6 فبراير 2014. و ما هو ثابت كذلك من خلال الإشهادات الصادرة عن الجوار، وخصوصا السيد عبد الكبير (حم.) والسيد رشيد (ق.) اللذان أكدا أن عقد الكراء موضوع الطعن كان بعلم الورثة وبموافقتهم وبرضاهم. ومن خلال ما سبق، يتبين أن عقد الكراء قد أبرم وفقا لمقتضيات المادة 971 من ق.ل.ع، وأنه لا محل للدعوى الرامية إلى بطلانه. لذلك يلتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث. وأدلى بأصل إشهادين مصححي الإمضاء من طرف عبد الكبير (حم.) ورشيد (ق.).

وحيث إنه بجلسة 28/03/2019 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم الاستاذ عبد الله (خ.) بمذكرة تعقيبية يؤكدون فيها مذكراتهم السابقة ويلتمسون الحكم وفقها.

وحيث أدرجت القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 28/03/2019 الفي بالملف رسالة إسناد النظر من الاستاذ (ذ.) ومذكرة تعقيب من الاستاذ (خ.) تسلّم الاستاذ (م.) نسخة من الرسالة وأكد ما سبق فحجزت للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 04/04/2019.

محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنائه على الاسباب المفصلة اعلاه.

وحيث دفع المستأنف ب وفاة احد الورثة الطاهرة (ع.) لكنهم لم يدلوا في المقابل بأية وثيقة رسمية تثبت واقعة الوفاة مما يجعل الدفع مجردا من الاثبات ، وبالتالي فالتمسك بعدم قبول الدعوى وبكون الفريضة الشرعية قد طالها التغيير غير ذي اساس.

وحيث ان المستأنف تمسك بكون والدة المدعين والمدخلين في الدعوى ابرموا معه عقد الكراء استنادا على عقد وكالة دون الادلاء بما يثبت هذه الوكالة ، كما ان تمسكه بكون سكوتهم يعتبر اجازة لعقد الكراء يعتبر قولاً مردوداً طبقاً لقاعدة لا ينسب لساكت قول وان رفع هذه الدعوى من قبل المدعين يعتبر معارضة منهم لعقد الكراء وعدم اجازة للتصرف الصادر عن والدهم باعتبارها احد الورثة.

وحيث يتعين رد الاستئناف وتأييدهم الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الجوهر: برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.