

Indivision : le silence prolongé des coindivisaires vaut ratification du bail consenti par l'un d'eux (CA. com. Casablanca 2024)

| Identification | | | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Ref 58397 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 5391 |
| Date de décision 20241105 | N° de dossier 2024/8219/4051 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Indivision, Civil | | Mots clés Rejet de la demande, Ratification tacite, Indivision, Gestion de la chose commune, Connaissance du bail par les coindivisaires, Coïndivisaires, Bail consenti par un coïndivisaire, Approbation par le silence, Action en nullité du bail, Absence d'opposition | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La cour d'appel de commerce retient que le silence prolongé des coindivisaires, informés d'un bail consenti par l'un d'eux ne disposant pas de la majorité requise, vaut ratification de l'acte et fait obstacle à une action en nullité. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité d'un bail commercial et ordonné l'expulsion du preneur au motif que le bailleur, coindivisaire, n'avait pas le pouvoir de consentir seul à l'acte.

Devant la cour, le preneur soutenait que l'inaction des autres coindivisaires pendant plus de dix ans, jointe à leur proximité géographique avec le local loué, constituait une approbation tacite. La cour relève que les coindivisaires résidaient à la même adresse que le bien loué, ce qui établissait leur connaissance de l'acte de location.

Elle en déduit que leur silence, maintenu pendant plus d'une décennie sans justification d'un motif légitime, doit s'analyser, au visa de l'article 38 du dahir des obligations et des contrats, comme une approbation et une ratification tacites du bail. L'approbation subséquente des coindivisaires ayant purgé le vice initial de l'acte, la cour infirme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, rejette tant la demande principale en nullité que la demande reconventionnelle.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 17/07/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4827 الصادر بتاريخ 28/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 3040/8219/2024 والقاضي في منطوقه: في الطلب الأصلي: في الشكل: بقبول الطلب. وفي الموضوع: ببطلان عقد الكراء الرابط بين المدعى عليه الاول والمدعى عليها الثانية شركة ر. في شخص ممثلها القانوني وبإفراغ المدعى عليها الثانية ومن يقوم مقامها من المحل الكائن بدوار أولاء سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار عمالة إقليم مديونة البيضاء وتحميلها الصائر تضامنا ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 04/07/2024 وبادرت الى استئنافه بتاريخ 17/07/2024 اي داخل الاجل القانوني .

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المطعون فيه ان السادة ورثة أحمد (م) وهم: مسعودي (م) - ليلي (م) - نعيمة (م) - عبد السلام (م) - محمد (م) - فاطنة (م) - الكبيرة (ب) ورشيدة (م) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/03/2024 الذي يعرضون من خلاله أنهم يملكون على الشيع مع المدعى عليه الأول الملك المسمى "بلاد سيدي محمد" ذي الرسم العقاري عدد C/15010 المتواجد بدوار أولاد سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار مديونة البيضاء و ان هذه الأخير أبرم عقد كراء مع المدعى عليها الثانية دون اذن باقي الورثة أو حصوله على وكالة منهم و ان المدعى عليه لا يملك ثلاثة ارباع الملك المذكور مما يكون تصرفه جاء خرقا لمقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات ،والعقود و بالتالي فان الكراء المذكور غير ملزم لهم، لذلك يلتمسون الحكم بإبطال عقد الكراء الذي يهم المحل التجاري الذي هو عبارة عن مكازة مساحتها الاجمالية 90 م تقريبا الكائنة بدوار أولاد سيدي مسعود سيدي حجاج وادي حصار عمالة إقليم مديونة البيضاء ذي الرسم العقاري عدد C/15010 و المبرم بين المدعى عليهما مع افراغ المدعى عليها هي او من يقوم مقامها بإذنها من العين المكراة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير فيه عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وعزز المقال بشهادة الملكية ونسخة من عقد الكراء.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها الثانية مع طلب رام الى أداء تعويض بجلسة 2024/05/21، جاء فيهما ان الطلب جاء خرقا لمقتضيات المادة 32 من قانون المسطرة المدنية لعدم تضمين عنوان المدعين و ان الثابت من شهادة الملكية المدلى بها انها تتعلق بارض فلاحية مساحتها 2 هكتار و 5 ار و 30 سنتيار و الحال ان المحل موضوع النزاع هو محل مكتمل البناء ومساحته لا تتعدى 90م و ان عقد الكراء المبرم بينها والمدعى عليه مؤرخ في 2012/5/8 ، و ان سكوت المدعين لمدة تناهز 12 سنة و عدم تعرضهم على الالتزام المجرى يستنتج منه اقرارهم له طبقا للفصل 38 من ق ل ع ، مما يبقى معه عقد الكراء الرابط بين الطرفين صحيح و مرتب لأثاره القانونية و ان نائب المدعين سبق له ان انذرهما نيابة عن موكله السيد خليل (م) بأدائه له الاكزية

المتخلدة بدمتها بخصوص المحل المكروى لها موضوع النزاع الحالي و ذلك بصفته مالكا لهذا المحل و انه تحوز بالأكرية المطلوبة نيابة عن موكله دون أي تحفظ مما يعتبر اقرارا ضمنيا بصحة عقد الكراء وبالتالي يبقى طلب ابطاله غير مبني على أساس قانوني سليم، لذلك تلتمس عدم قبول الدعوى شكلا و رفضها موضوعا مع جعل الصائر على رافعها و احتياطيا الحكم على المدعى عليه بأدائه لها مبلغ 10.000 درهم كتعويض مسبق عما أصابها من ضرر بسبب التدليس الذي تعرضت له و دفعها الى التعاقد معه مع الأمر بإجراء خبرة حسابية لتقييم الاضرار التي منيت بها نتيجة تصرف المدعى عليه اللاقانوني و حفظ حقها في تقديم مطالبتها النهائية بعد وضع الخبر لتقريره بالملف و جعل الصائر على المطلوب ضده، و ارفقت المذكرة بإنذار بالأداء و وصل أداء الكراء.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى ان المحكمة الابتدائية قضت بقبول الدعوى لعلها انها قدمت مستوفية لشروطها القانونية لكن بالرجوع الى المقال الافتتاحي للدعوى يتبين انه لا يتضمن موطن او محل او اقامة المدعين مما يعتبر خرقا للفصل 32 من قانون المسطرة المدنية الذي جاء بصيغة الوجوب وانه من جهة ثانية فان الشركة العارضة استدعت بعنوان المحل المكروى لها والحال انه كان لزاما استدعاؤها بمقرها الاجتماعي المبين بالنموذج "ج" مما يعتبر خرقا للفصل 522 من قانون المسطرة المدنية ونظرا لما ذكر يكون الحكم الابتدائي قد جانب الصواب فيما قضى به من قبول الدعوى من الناحية الشكلية كما ان المحكمة الابتدائية قضت ببطلان عقد الكراء الرابط بين السيد خليل (م.) والعارضة لكن بالرجوع الى شهادة الملكية يتبين انها تتعلق بارض فلاحية غير شاملة لاية بيانات وبالتالي فانها لا تتعلق بالمحل موضوع النزاع المكتمل بناؤه عملا بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ وبالتالي فان اعتماد المحكمة على شهادة الملكية على حالتها يكون غير مؤسس ويجعل الحكم المتخذ في النازلة غير وجيه كما ان الحكم الابتدائي قضى بابطال عقدة الكراء و افرغ المدعى عليها لعلها ان الملف ظل خاليا من اية وثيقة تثبت اقرار المدعين بالتصرف الواقع بالمحل المدعى فيه لكن المستانفة تدلي بما يفيد ان المدعين و السيد مروان (خ.) مكروى المحل للعارضة ، يقطنون بنفس العنوان المشار اليه بعقدة الكراء المدلى بها في الملف وبالتالي فان هذه المساكنة تثبت بان المدعين كانوا على علم يقيني وتام بتصرف شريكهم في المحل المتنازع عليه بالمخالطة والمشاوره وان سكوتهم عن هذا التصرف منذ سنة 2012 الى سنة 2024 دليل واضح على موافقتهم عليه عملا بمقتضيات المادة 38 من قانون الالتزامات والعقود ومن جهة ثانية فان اقرار المدعين بتصرف شريكهم يستنتج بالاضافة الى سكوتهم من كون نائبهم في الدعوى الحالية سبق وأن تحوز باكرية المحل المتنازع عليه باسم شريكهم خليل (م.) بصفته مالك للمحل وذلك دون أي تحفظ كما هو ثابت من وصل الاكرية المدلى به في الملف الشيء الذي ينم عن تقاضي المدعين بسوء نية وهذا لا يجوز وفي الطلب المقابل ان المستانفة التمسست في المرحلة الابتدائية في حالة الحكم ببطلان العقد الرابط بينها وبين المسمى خليل (م.) الحكم عليه بادائه لها تعويضا مسبقا مع الأمر باجراء خبرة حسابية لتقييم الاضرار التي منيت بها بسبب التدليس الذي تكون قد تعرضت له والذي دفعها الى التعاقد عن حسن نية و ان المحكمة وهي تقضي في هذا الطلب قضت بعدم قبوله لعلها ان الطلب قدم ضد غير ذي صفة لكون المدعين الاصليين لم يكونوا طرفا في عقد الكراء وان هذا التعليل غير وجيه لان العارضة لم تتقدم بطلبها في مواجهة المدعين الاصليين الذين لم يكونوا طرفا في عقد الكراء وانما تقدمت بطلبها في مواجهة المتعاقد معها المسمى خليل وهو طرف في الدعوى المنشورة امام المحكمة وذو صفة لاداء التعويض المطالب به بسبب تدليسه وانه من جهة ثانية فالمدعون الاصليون انفسهم لهم الصفة لتوجيه طلب التعويض ضدهم لان دعواهم بابطال عقد الكراء و الافراغ تلحق ضررا بالمستانفة موجب للتعويض من طرفهم لذلك تلتمس العارضة الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والبت من جديد والحكم بعدم قبول الدعوى من الناحية الشكلية وفي الموضوع بردها وفي الطلب المقابل الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب والبت من جديد بقبول الطلب والحكم موضوعا بما هو مسطر بالمقال المضاد المدلى به في المرحلة الابتدائية.

وارفق المقال بنسخة حكم وطي التبليغ وصورة لنموذج "ج"، صورة لمقال إصلاحي في الملف 4014/8219/2024 وجلسة 24/6/2024.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 01/10/2024 جاء فيها ان اغفال ذكر العارضين

في مقالهم لعنوانهم لم يرتب عنها المشرع أي اثر لان اغفال ذكر تلك البيانات لا يؤثر على صحة الدعوى ما دام قد احترمت فيها الشروط المحددة في الفصل 32 من ق م م ، كما ان ذلك الاغفال لم يلحق ضررا بالمستأنفة علما بان تلك الاخلالات الشكلية المسطرية لا تقبلها المحكمة الا اذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا طبقا للفقرة الثانية من الفصل 49 من ق م م ، فضلا على ان ذلك الاغفال لم يمنع المستأنفة من الجواب وابداء دفاعها مما يبقى معه الدفع بخصوص هذا الأمر غير مرتكز على أساس مما يتعين رده كما دفعت المستأنفة بمقتضيات الفصل 38 من قانون الالتزامات والعقود وانه بالرجوع الى الملف والوثائق المستدل بها وخاصة شهادة الملكية سيبتين أن السيد خليل (م.) لا يتوفر على النصاب القانوني بل يتوفر فقط على نسبة 160/14 وهي حصة لا تخول لها الحق في إدارة الملك المشاع والتصرف فيه ، وبالتالي فان هذا العقد يبقى هو والعدم سيان وفقا لمنطوق الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود ومادام الملف خال من أي وثيقة تثبت إقرار العارضين او اجازتهم للعقد موضوع الدعوى فان هذا الأخير قد ابرم من جهة لا تتوفر على النصاب القانوني مما يجعله باطلا وبالتالي فان هذا الدفع غير مرتكز على أساس قانوني سليم ذلك ان المشرع في الفصل 310 من قانون الالتزامات والعقود نص صراحة على ان إجازة الالتزام الباطل بقوة القانون او التصديق عليه لا يكون لهما ادنى اثر وبالتالي فان تلك الدفع التي تقدمت بها المستأنفة تنقصها الجدية مما يتعين معه عدم الاستجابة لها لذلك يلتمس العارضون تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائباها بجلسة 15/10/2024 جاء فيها انه بالرجوع الى نازلة الحال يتبين ان المدعين اغفلوا ذكر عنوانهم بمقالهم الافتتاحي للدعوى وان هذا الاغفال اضر بمصالح العارضة التي لم تتمكن من اثبات علمهم اليقيني بالتصرف الذي اجراه شريكهم المسمى خليل (م.) الذي يسكن معهم ويخالطهم ويجاورهم وان الضرر ثابت فان الدفع بعدم قبول الدعوى المثار يبقى مقبولا طبقا للفصل 49 من قانون المسطرة المدنية كما انه يتبين من شهادة الملكية المدلى بها رفقة المقال الافتتاحي للدعوى بانها تتعلق بارض فلاحية ولا تتضمن اية بناية وبالتالي فانها لا تثبت ملكية المستأنف عليهم للمحل التجاري المتنازع بشأنه طبقا للفصل 66 من قانون التحفيظ وانه بانعدام اثبات المستأنف عليهم لمليتهم للمحل التجاري موضوع العقد المبرم بين المسمى خليل (م.) والعارضة فانهم يكونون غير ذي صفة لمناقشة أي تصرف يخص المحل التجاري موضوع الدعوى مما يجعل عقد الكراء المبرم بين المسمى خليل (م.) والعارضة عقدا صحيحا مرتبا لاثاره القانونية بين اطرافه وان دفعات المستأنف عليهم غير جدية لعدم ارتكازها على اساس واقعي وقانوني سليم لذلك تلتمس العارضة رد دفعات المستأنف عليهم الشكلية والموضوعية والحكم للعارضة وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 15/10/2024 حضر نائبا الطرفين فتقرر اعتباره جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 05/11/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه.

وحيث تمسكت المستأنفة بأن عقد الكراء موضوع الدعوى المبرم في 8/5/2012 كان معروفا لجميع المستأنف عليهم، ورثة أحمد (م.) (مسعود (م.) والسادة (م.) – ليلي نعيمة عبد السلام محمد فاطنة الكبيرة (ب.) ورشيدة) أي انهم على علم بتصرف شريكهم خليل (م.) وذلك لعدة أسباب تتمثل في كون جميع الورثة يسكنون بنفس العنوان الذي توجد فيه العين المكتراة ، مما يجعل من السهل عليهم معرفة عقد الكراء الذي أبرمه شريكهم المذكور كما ان سكوتهم طيلة هذه الفترة الطويلة، والتي تزيد عن عشر سنوات، عن حقهم في الطعن في عقد الكراء يعد بمثابة موافقة ضمنية على هذا العقد وذلك عملا بأحكام المادة 38 من قانون الالتزامات والعقود فضلا عن ذلك فان دفاع المستأنف عليهم سبق ان تحوز بواجب كراء المحل المتنازع عليه نيابة عن شريكهم المكري – خليل (م.) – ودون أي تحفظ كما هو ثابت من وصل الكراء

وحيث انه بالرجوع إلى وثائق الملف يتضح أن المكري خليل (م.) هو أحد المالكين على الشيع في الأرض الفلاحية موضوع النزاع ذي

الرسم العقاري عدد C/15010 بنسبة 14/160 والكاتبة بدوار أولاد سيدي مسعود قبيلة مديونة وان عقد الكراء المبرم بين طرفيه موضوع الدعوى يحدد بان موقع المحل المكترى يوجد بنفس العنوان المذكور وهو نفس العنوان الذي يسكن فيه المستأنف عليهم (حسب المقال الإصلاحي الذي قدمته الجهة المستأنف عليها في اطار الملف عدد 4014/8219/2024 بجلسة 2024/06/24 والمدلى به في الملف الحالي) مما يؤكد أن عنوان المستأنف عليهم هو نفسه عنوان العين المكتراة، الشيء الذي يستفاد منه ان تصرف المسمى خليل (م.) كان على مرأى ومسمع من المالكين معه على الشيعاء ولمدة تفوق عشر سنوات أي ان المستأنف عليهم كانوا على علم تام بوضع ملكيتهم وبالعقد الكراء الذي أبرمه شريكهم لمدة طويلة قبل رفع الدعوى الحالية بتاريخ 8/3/2024.

وحيث ان سكوت المستأنف عليهم طيلة المدة المذكورة يفسر على انه قبول وإقرار منهم على تصرف شريكهم في حقوقهم خاصة وأنهم لم يبدوا أي تحفظ أو اعتراض على ذلك خلال ها ته المدة ولم يدلوا بما يفيد ان سكوتهم راجع الى سبب مشروع وفقا لنص الفصل 38 من قانون الالتزامات والعقود الذي جاء فيه بأنه " يسوغ استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت، إذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا أو أعلم بحصوله على وجه سليم، ولم يعترض عليه من غير أن يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته" وكذا تماشيا مع قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 6/5/14 تحت عدد 428/6 في الملف عدد 4792/1/6/12 منشور بمجلة الاشعاع عدد 44 و45 ص 258 وما يليها الذي جاء فيه " يعد إقرارا حسب مقتضيات الفصل 38 من قانون الالتزامات والعقود سكوت الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا دون ان يعترض على هذا التصرف ودون ان يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته".

وحيث انه تبعا للاسناد المشار اليها أعلاه يبقى طلب إبطال عقد الكراء وما ترتب عنه من طلبات غير مرتكزة على أساس ويتعين رفضها ويكون الحكم غير مصادف للصواب ويتعين اعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلبين الأصلي والمضاد وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلبين الأصلي والمضاد وجعل الصائر بالنسبة.