

Indivision : les co-bailleurs ne détenant pas les trois-quarts des parts n'ont pas qualité pour demander la résiliation du bail et l'expulsion du preneur (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60339	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6735
Date de décision 20241231	N° de dossier 2024/8219/4084	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Résiliation du bail, Réformation du jugement, Qualité pour agir, Paiement des loyers, Majorité des trois-quarts, Indivision, Gestion du bien indivis, Expulsion, Co-bailleurs, Bail commercial, Acte d'administration	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un congé pour défaut de paiement délivré par des bailleurs indivis ne détenant pas la majorité qualifiée requise pour les actes d'administration. Le tribunal de commerce avait prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, tout en le condamnant au paiement de l'intégralité des loyers.

L'appelant contestait la qualité à agir des bailleurs, arguant que la résiliation, acte d'administration d'un bien indivis, requiert le consentement de propriétaires représentant au moins les trois quarts des parts en application de l'article 971 du dahir des obligations et des contrats. La cour d'appel de commerce accueille ce moyen et retient que la résiliation d'un bail constitue bien un acte d'administration soumis à cette majorité qualifiée.

Faute pour les bailleurs de justifier détenir les trois quarts des parts du bien, la cour juge leur demande en résiliation et en expulsion irrecevable pour défaut de qualité à agir. Concernant les loyers, la cour réduit la condamnation à la seule quote-part des bailleurs dans l'indivision.

Le jugement est par conséquent infirmé sur la résiliation et l'expulsion, et réformé quant au montant des loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به المستأنفة بواسطة دفاعها بتاريخ 16/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 4604 الصادر بتاريخ 22/05/2024 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 1001/8219/2024 والقاضي: في الشكل: بقبول الدعوى. في الموضوع: بأداء المدعى عليها شركة ن.ق.خ.، شركة محدودة المسؤولية، في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعين مهدي (هـ) أصالة عن نفسه ونيابة عن عثمان (هـ) وعمر (هـ) بمقتضى وكالة واجب كراء المحل الكائن بالرشيدية 1 رقم 29 مكرر المحمدية بمبلغ 145.000,00 درهم المتبقي عن المدة من 15/12/2018 إلى 15/12/2023، والحكم بالمصادقة على الإنذار المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 15/12/2023، وإفراغها هي ومن يقوم مقامها من المحل المذكور، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء، وتحميل المدعى عليها الصائر، ورفض الباقي.

في الشكل :

في المقال الاستثنائي:

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الطاعن بالحكم المستأنف.

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

في الطعن بالزور الفرعي: حيث ان الطلب قد قدم وفقا لشكلياته المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في المقال الاصلاحى: حيث ان الطلب قد قدم وفقا لشكلياته المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

و في الموضوع :

ويستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/01/2024، والذي يعرض من خلاله بأنه أبرم عقد كراء العقار مع المدعى عليها بسومة شهرية 3500 درهم تؤدى بداية كل شهر، وأنها توقفت عن أداء واجبات الكراء منذ 01/01/2015 إلى غاية رفع الإنذار، وأنه بتاريخ 15/12/2023 وجه للمدعى عليها إنذار من أجل الأداء والإفراغ دون جدوى، لأجل ذلك يلتمس الحكم بأداء المدعى عليها لفائدة المدعي واجبات الكراء بمبلغ 180.000,00 درهم، وإفراغها من المحل موضوع الكراء ومن يقوم مقامها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفق مقاله بصورة توكيل، صورة من عقد الكراء، صورة من الإنذار مع محضر تبليغ.

وبناء على مذكرة جوابية تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها لجلسة 17/04/2024 جاء فيها بأن الوثائق المدلى بها لا تكتسي طابع الرسمية وليست لها أية حجية قانونية باعتبار أنها مجرد صور لأصولها، أما الوثائق الأصلية فلا وجود لها على الإطلاق بملف النازلة، في مخالفة للفصل 440 من ق ل ع، كما أن الوكالة المدلى بها غير مصادق فيها على التوقيع، وجاء فيها بأنها توكيل خاص بصفتها شريكين في الشركة وليس بصفتها مكريان، ولا يستشف منها بأنها وكالة للتقاضي بموجبها يمنحان للمدعي مقاضاة الشركة باسمهما،

مما يتعين عدم قبول الدعوى، وأن الإنذار موضوع الدعوى وجه إلى السيد هشام (م.) والحال أن العقد مبرم بين المدعين وشركة ن.ق.خ.، وأن السيد هشام (م.) هو مكري مالك لنصف العقار المشاع حسب ما ينص عليه عقد البيع، وبالتالي لا صفة له بتوجيه الدعوى في مواجهته، وأن الدعوى وجهت في مواجهة الشركة ولم يوجه أي إنذار في مواجهتها، كما أن دعوى فسخ عقد الكراء من أعمال الإدارة يلزم لصحتها أن ترفع من أغلبية المالكين، وأن المدعين لا يملكون النصاب القانوني لطلب الفسخ والإفراغ، والملف خال من أي حجة تفيد موافقة باقي المالكين على الشياخ على إنهاء العلاقة الكرائية مع المدعى عليها، مما يتعين عدم قبول الدعوى، وباعتبار حالة تعدد المكريين يجب أن يوجه الإنذار من طرفهم جميعا في حالة تعددهم خاصة وأن عقد الكراء غير قابل للتجزئة، كما أنه لا يمكن القول بإجازة الإنذار عن طريق توجيه طلب الإفراغ من المكري المذكور نيابة عن المكريين الآخرين بدون الادلاء بتوكيل خاص بذلك، لأن الباطل لا يصح بالإجازة، كما أن مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع لا تسعف للقول بصحة الإنذار لتعلق الأمر بعلاقة كرائية مستمدة من عقد كراء محدد الأطراف وهو عقد ينصب على إدارة وتسيير المال المشاع وبالتالي تكون مقتضيات الفصل 971 من ق ل ع هي الواجبة التطبيق وتسري على النزاع، وبالرجوع إلى الإنذار ستعين المحكمة أنه جاء خرقا للفصل 37 من ق م م والمادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين، ذلك أن المدعي وجه لها إنذارا بالأداء والإفراغ مباشرة بواسطة كاتب المفوض القضائي بدون التقيد بالشروط التي تقتضيها المادة المذكورة في الإنذار مما يجعله باطلا، سيما أن الإنذارات المتعلقة بالأداء والإفراغ لئن كان الصحيح أن توجه بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة وتدخل ضمن الإنذارات التي ينص عليها القانون على طريقة أخرى للتبليغ والمنصوص عليها في المادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين ما لم ينص القانون على طريقة أخرى للتبليغ، وهذا يعني أن التبليغ في مثل هذه الحالة لا يكون مباشرا وإنما عن طريق أمر رئاسي وعن طريق كتابة الضبط، وأن التبليغ وقع بواسطة كاتب المفوض في خرق للمقتضيات القانونية، وأن الواجبات المستحقة عن سنة 2015 إلى غاية فاتح دجنبر 2018 قد طالها التقادم لمرور أجل التقادم الخماسي المنصوص عليه في الفصل 391 من ق ل ع، وبخصوص المدد اللاحقة فإنها تقوم بإيداعها بعدما رفض المكري تسلمها. فبمجرد توصلها بالإنذار بادرت بواسطة ممثلها القانوني السيد هشام (م.) إلى الجواب عن الإنذار بتذكير المدعي أنه كذلك يملك الحق في نصف الوجيبة الكرائية بموجب عقد الشراء مورخ في 24/11/2006، وبأنها لم تمتنع عن أداء ما ناب المدعي في الوجيبة الكرائية المستحقة للمالكين جميعا على الشياخ، وبأن المدعي هو من يمتنع عن استخلاص نصيبه، ولأجل ذلك قامت باستصدار أمر قضائي بعرض وإيداع مبالغ بموجبه انتقل المفوض القضائي السيد محمد (ب.) بتاريخ 27/11/2023 إلى عنوان المدعي وبعد طرده باب العقار عدة مرات لم يجب أحد مما تعذر معه القيام بالمطلوب بتاريخ 28/11/2023 قام بإيداع مبلغ 35000.00 درهم بواسطة شيك الأداء والذي يمثل الواجبات المستحقة للسيد مهدي (ه.) عن 60 شهر من فاتح دجنبر 2018 إلى متم نونبر 2023 بواجب شهري قدره 583.3 درهم نصيبه من أصل المشاهدة تحت حساب عدد 6678 بالإضافة الى ايداع مبلغ 350.00 درهم حسبما يثبتته محضر المفوض القضائي، ملتصقا برفض الطلب.

وبناء على مذكرة التعقيب التي تقدم بها المدعي بواسطة نائبه لجلسة 15/05/2024 جاء فيها بأنه بالرجوع إلى أصل التوكيل سيتضح أنه تفويض قانوني يأذن له كل من السيد عثمان (ه.) وعمر (ه.) قصد تمثيلهم بخصوص الشركة في كل القضايا المتعلقة بها، وهو إجراء قانوني صحيح يسمح له التقاضي أمام المحاكم في كل الأمور التي تخص الشركة، وأن الإنذار وجه ضد السيد هشام (م.) بصفته الممثل القانوني للشركة وليس بصفته الشخصية، وأن الإنذار الموجه للمدعى عليها بواسطة كاتب المفوض القضائي يقع صحيحا وقانونيا طبقا لما نصت عليه المادة 41 من قانون المفوضين القضائيين والمادة 15 من نفس القانون حيث انه يمكن للمفوض القضائي أن ينيب عنه كاتبا للقيام بعملية التبليغ، وأن المطالبة القضائية بالحقوق التي يخولها القانون لا يقتضي وجود نسبة محددة أو نصاب قانوني معين في المال الشائع لرفع الدعوى، وأن النصاب المتمسك به من طرف المدعى عليها يتعلق فقط بتفويت الحقوق المشاعة، وأن الإيداع المتمسك به من قبلها لم يسبقه عرض من قبلها، كما لم يشمل إيداع مبلغ الوجيبة الكرائية عن جميع السنوات الخمس الأخيرة إلى غاية توجيه الإنذار، حتى على فرض التمسك بالتقادم بخصوص باقي المدة المتعلقة ما بين المدة 2015 الى غاية 2018، وأدلى بأصل توكيل

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفه الطاعن وجاء في أسباب استئنائه أن المقال الافتتاحي للدعوى جاء خاليا من عنوان الطرف المدعي وان المحكمة اصدرت حكما دون ان تراقب هذه الشكلية وان الحكم المطعون فيه لا يتضمن في ديباجته عنوان المدعين في مخالفة لمقتضيات الفصل 50 من ق.م.م كما ان العارضة تنعى على الحكم خرق القانون وعدم

الارتكاز على اساس قانوني وفساد التعليل الموازي لاتعدامه ذلك ان المدعي تقدم بالدعوى اصالة عن نفسه ونيابة عن كل من عمر (هـ). وعثمان (هـ). بمقتضى وكالة وعزز ذلك بوثائق لا تكتسي طابع الرسمية وليست لها اية حجية قانونية باعتبار انها غير مصادق عليها أمام الجهات الرسمية وهي مجرد صور في مخالفة للفصل 440 من ق.ل.ع وان الوكالة المدلى بها غير مصادق فيها على التوقيع وأنه طبقا للفصل 894 من نفس القانون انه لكي يكون للوكيل الصفة في تقديم الدعوى عليه ان يقدم الوكالة الممنوحة له من طرف الموكل وان تكون الوكالة مطابقة للاجراءات القانونية اللازمة لجعلها حجة في الاثبات امام القضاء ومن جهة ثانية ان العلة الوحيدة التي ارتكز عليها الحكم الابتدائي باستخلاص واقعة تبليغ الانذار الى العارضة هو تبليغ المسمى هشام (م). بصفته الممثل القانوني للشركة والحال انه بالرجوع الى الانذار المدلى به بالملف يتضح انه وجه الى السيد هشام (م). بصفة شخصية وسبق للعارضة ان اشارت الى ان عقدا كرائيا محل نازلة الحال ابرم بين المدعين والسيد هشام (م). بصفتهم مكرين والعارضة بصفتهما مكترية مما يؤكد أن الدعوى معيبة شكلا وأن السيد هشام (م). هو مكري مالك لنصف العقار المشار حسبما ينص عليه العقد وعقد البيع وليس مكترى وأن هذا الاخير لا صفة له في الدعوى بتوجيه الانذار في مواجهته على اعتبار انه وقع العقد كمكري وليس كمكترى والحال انه لا صفة له بالنظر لعقد الكراء وتبعا لذلك يجعل الدعوى معيبة شكلا وأن المقرر قانونا او دعوى فسخ عقد الكراء من أعمال ادارة المال المشاع والتي يلزم لصحتها ان ترفع من اغلبية تملك النسبة التي يشترطها الفصل 971 من ق.ل.ع وأن المستأنف عليه اصالة عن نفسه وحتى نيابة عن بقية المدعين وحسب عقد الكراء المحتج به لا يملكون النصاب القانوني لطلب الفسخ والافراغ كما ان ملف القضية خال من اية حجة تفيد موافقة باقي المالكين على الشياخ على انتهاء العلاقة الكرائية مع المدعى عليه والذي يعتبر الممثل القانوني للشركة المدعى عليها احد الشركاء على الشياخ وبنسبة تمثل نصف العقار المشاع فضلا على ان مركز المستأنف عليهم كمالكين للعقار على الشياخ الى جانب السيد هشام (م). وكشركاء في الشركة العارضة يجعل ما ذهبت اليه محكمة البداية لا يرتكز على اي اساس قانوني وتبعا لذلك فعدم توفر المستأنف عليه على النصاب القانوني لطلب الافراغ يجعل الدعوى معيبة كما ان الانذار جاء خرقا للفصل 37 من ق.م.م والمادة 15 من القانون المنظم للمفوضين القضائيين ذلك ان المستأنف وجه للعارضة انذار بالاداء والافراغ مباشرة بواسطة كاتب المفوض القضائي بدون التقيد بالشروط التي تقتضيها المادة المذكورة في الانذار مما يجعله باطلا وبالتالي عديم الاثر ومن جهة اخرى ان العلة التي ارتكز عليها الحكم الابتدائي لاستخلاص نتيجة ان المستأنف عليهم يستحقون مبلغ 145.000,00 درهم انه لئن قامت العارضة بعرض وايداع مبلغ 35.000,00 درهم فانه يبقى جزئيا وبالتالي خصم المبلغ المطلوب والمتمثل في 180.000,00 درهم علما بان العارضة سبق لها بمقتضى مذكرتها الجوابية خلال المرحلة الابتدائية ان اشارت الى ان من وجهوا الانذار ليسوا وحدهم مالكين للعقار وبالتالي فان استحقاقهم للوجيبة الكرائية يكون في ما نابهم من العقار المكترى دون تجاوز الطلب الى ما ناب الاخرين من الملاك فضلا على انهم هم كذلك شركاء في الشركة المدعى ليها الى جانب الممثل القانوني لها والذي هو كذلك مالك للعقار المدعى فيه بنسبة النصف وان العارضة لم تمتنع عن اداء ما ناب المستأنف في الوجيبة الكرائية المستحقة للمالكين جميعا على الشياخ وبان المستأنف عليه هو من يمتنع عن استخلاص نصيبه ولأجل ذلك قامت باستصدار أمر قضائي بعرض وايداع مبالغ عن رئيس المحكمة الابتدائية بالمحمدية في الملف عدد 2947/1109/2023 أمر رقم 2947 بتاريخ 21/11/2023 وانتقل المفوض القضائي الى عنوان المدعي وتعذر معه القيام بالمطلوب وبتاريخ 28/11/2023 تم ايداع مبلغ 35.000,00 درهم بصندوق المحكمة الابتدائي بالمحمدية بواسطة شيك والذي يمثل الواجبات المستحقة للسيد مهدي (هـ). عن المدة من فاتح دجنبر 2018 الى متم نونبر 2023 وان المحكمة الابتدائية لم تجعل لحكمها من اساس لما اعتمدت في حكمها على استحقاق المستأنف عليهم لمبلغ 145.000,00 درهم بعلة ان الاداء كان جزئيا والحال ان العارضة قامت بعرض وايداع ما ناب المستأنف عليه كاملا مما ينفي معه التماطل في الاداء وفي الحكم بالمصادقة على الانذار والافراغ يبقى بدوره غير مبني على اساس سليم ومن حيث الطعن بالزور الفرعي ان المستأنف عليهم ادلوا خلال المرحلة الابتدائية بوثيقة (توكيل) والتي تتضمن توقيع مخالف للحقيقة ومنسوب لعثمان (هـ). وهو نفس التوقيع المضمن في الانذارين بالافراغ من طرف المهدي (هـ). بتاريخ 29/08/2023 و 07/09/2023 والحقيقة انه توقيع يخص المهدي (هـ). لذا فان العارضة تطعن صراحة بالزور الفرعي في هذه الوثيقة طبقا للفصل 92 وما يليه من ق.م.م لذلك تلتزم العارضة الغاء الحكم المستأنف في جميع ما قضى به وبعد التصدي الحكم اساسا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر والشاهد لها بالطعن بالزور الفرعي في المستند المسمى توكيل المدلى به بالملف من طرف المستأنف عليهم وسلوك مسطرة الزور الفرعي في هذا المستند طبقا للفصل 92 وما يليه من ق.م.م مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على مذكرة تعقيب مع مقال اصلاحي مدلى بهما من طرف المستشارف عليهم بواسطة نائبهم بجلسة 28/11/2024 جاء من حيث المقال الإصلاحي أنه سبق أن تقدم العارض بمقال افتتاحي اغفل فيه ذكر عنوانه لذلك يلتمس الإشهاد على إصلاح مقاله وذلك بجعل عنوانه سويكو شارع الحسن الثاني المحمدية ومن حيث الرد على باقي الدفوع ان العارض سبق و ان ادلى بأصل توكيل خلال المرحلة الابتدائية ورفعا لكل لبس يدلي بصور طبقا الأصل من العقد و الهبة وان المستشارف يثير اخلالات شكلية ومسطرية و دفوع بالبطلان لأول مرة امام محكمة الاستئناف وأن الفصل 49 من ق.م.ن نص على ان هذه الدفوع تثار في ان واحد وقبل كل دفع في الجوهر مع العلم ان المستشارف سبق وان ناقش جوهر الدعوى خلال المرحلة الابتدائية ولم يعد له الحق في التمسك بها ومن حيث ما تمسك به المستشارف من طعن بالزور الفرعي فهو دفع جديد لعدم التمسك به خلال المرحلة الابتدائية على النحو المطلوب تانيا ان الإنذار الذي يقارن به المستشارف بين التوقيع المضمن به و التوقيع المضمن بالتوكيل إنذار ليس موضوع الدعوى لأن الإنذار موضوع الدعوى صادر عن المستشارف عليه بواسطة محاميه بتاريخ 2023/12/15 ثالثا ان الوثيقة المتمسك بالطعن فيها عبارة عن توكيل يفوض بموجبه الاخوة لأخيهم النيابة عنهم في المطالبة بحقوقهم وان هذا التوكيل المنازع فيه لا يضر المستشارف و لا يترتب عنه أي ضرر وان التوكيل موضوع الطعن لا يندرج ضمن الوثائق المسموح الطعن فيها بالزور الفرعي و منها الوثائق الرسمية وانه لا يوجد ما يمنع قانون من قيام كاتب المفوض بتبليغ الإنذار لان المادة 15 من قانون مهنة المفوضين تسمح لهم بذلك وأن التوكيل المدلى به في نازلة الحال صريح في الاذن للمستأنف عليه كما ان هذا الاخير لا يحتاج توكيل خاص للتقاضي لانه لم يرفع الدعوى شخصيا و انما بواسطة محام الذي لا يحتاج توكيل خاص وان الإنذار الموجه بواسطة دفاع المستشارف عليه وجه للمستأنف بصفته ممثل قانوني للشركة والذي يبقى في نفس الوقت المكترى الوحيد وان ما تمسك به المستشارف عليه بخصوص وجوب موافقة اغلبية الملاك دفع مردود لأن الامر يتعلق بإمتناع عن اداء مكترى للوجيبة الكرائية وليس بصفته مالك للحصص مشاعة كما جاء في الفصل 971 من ق.ل.ع الذي لم يجز للمكترى التمسك به وان ما تمسك به الممستأنف من اداء الوجيبة الكرائية غير جدير بالإعتبار لان الدين المستحق 370.000 درهم في حين ان المستشارف عليه ادلى فقط بما يثبت اداء 35.000 درهم الذي لا يمثل حتى عشر المبلغ المطلوب لذلك يلتمس العارض الاشهاد على اصلاحه لمقاله و ذلك بجعل عنوانه سويكو شارع الحسن الثاني المحمدية وبعد التصدي تأييد الحكم فيما قضى به.

وبناء على باقي المذكرات المتبادلة بين الطرفين.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 26/12/2024 حضر دفاعا الطرفين فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 31/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عابت الطاعنة على الحكم المستشارف خرق القانون وفساد التعليل وانعدام الاساس القانوني.

وحيث تمسكت الطاعنة بكون الوكالة المعتمدة من قبل المستشارف عليهم ليست وكالة للتقاضي كما لم يتم الادلاء بوثائق تتسم بطابع الرسمية وتم الاكتفاء بمجرد صورة منها في مخالفة للفصل 440 من ق.ل.ع متمسكة بزوريتها.

وحيث ان الثابت من الوكالة موضوع الطعن والمدلى بأصلها خلافا لما تم التمسك به كما أنها مزيلة بتوقيع من صدرت عنه والمصادق عليها من لدن الجماعة الحضرية بالمحمدية بتاريخ 07/12/2016 وتعد بذلك شهادة رسمية تفيد ان التوقيع الوارد بها ينسب الى كل من عمر (هـ) وعثمان (هـ) وبالتالي فان الاشهاد بصحة التوقيع المنجز من طرف الموظف العمومي هو الواقعة التي يجب ان تكون موضوع الطعن بالزور علاوة على ان الطرف الطاعن لم يكن طرفا في الوثيقة والتي تظل قائمة ومنتجة لاثارها طالما لم يتم الطعن فيها ممن تنسب اليه وهو ما يتعين معه بالتالي صرف النظر عن دعوى الزور الفرعي.

وحيث إن من جملة ما تمسكت به الطاعنة ان ممثلها القانوني هشام (م.) يملك 50% من العقار المدعى فيه وان استحقاق المستشارف

عليهم لواجبات الكراء ينحصر في حدود منابهم منه كما دفعت بمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع لعدم توفر المكربن على النصاب القانوني لتوجيه الانذار .

وحيث صح ما عابته الطاعنة فاذا لم يملك الشريك حصة ثلاثة ارباع المال المشاع التي تخول له حق ادارته فليس له الصفة في توجيه الانذار دون باقي شركائه وفق ما استوجبه مقتضيات الفصل 971 المحتج به.

وحيث ان الثابت من وثائق الملف ان المستأنف عليهم وبالنظر الى انصبتهم من العقار المدعى فيه والتي لم تتجاوز 50% وهو ما يؤكد عدم توفرهم على النصاب القانوني الذي يخولهم الصفة لانهاء عقد الكراء باعتباره من اعمال التسيير وإدارة المال المشاع الخاضعة لمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع والتي يلزم لصحتها ان ترفع من طرف أغلبية تملك ثلاثة أرباع المال المشترك وهو ما ذهب اليه محكمة النقض في قرارها عدد 166/2023 الصادر بتاريخ 08/03/2023 في الملف عدد 94/3/2/2020 مما يكون معه بالتالي ما تحت اليه المحكمة من المصادقة على الانذار وما تأسس عليه من افراغ غير مرتكز على اساس من القانون وهو ما يوجب الغاؤه والحكم من جديد برفض الطلب بخصوص ذلك.

وحيث انه وبخصوص ما اثارته الطاعنة وما احتجت به من اداء في حدود مناب الطرف المستأنف عليه من العقار فان الثابت من عقد الكراء أن الطرف الطالب لا يملك سوى 50% من العين المكراة وهو ما يوجب حصر واجبات الكراء المستحقة لهم في حدود النسبة المذكورة وهو ما يرتب تعديل المبلغ المحكوم به وخفضه وفق ما سيرد بمنطوق القرار.

وحيث يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف وطلب الطعن بالزور الفرعي والمقال الاصلاحى.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من المصادقة على الانذار والافراغ والحكم من جديد برفض الطلب بخصوص ذلك وتاييده في الباقي مع تعديله وذلك بخفض المبلغ المحكوم به عن المتبقى من واجبات الكراء عن المدة من 15/12/2018 إلى 15/12/2023 بما قدره 72.500,00 درهم وجعل الصائر بالنسبة.