

Indivision : les règles de gestion du bien indivis ne régissant que les rapports entre co-indivisaires, le locataire ne peut s'en prévaloir pour contester un commandement de payer (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 57443	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4807
Date de décision 20241015	N° de dossier 2024/8219/3781	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Civil		Mots clés Résiliation du bail, Qualité à agir du co-indivisaire, Non-paiement de loyers, Mise en demeure, Majorité des copropriétaires, Inopposabilité au locataire, Indivision, Gestion du bien indivis, Expulsion, Bail commercial	
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 certains coindivisaires seulement d'un local commercial. Le tribunal de commerce avait validé le congé, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur.

L'appelante soutenait la nullité du congé au motif qu'il n'émanait pas de la majorité des trois quarts des coindivisaires requise par l'article 971 du code des obligations et des contrats pour les actes d'administration du bien indivis. La cour écarte ce moyen en retenant que les dispositions de cet article régissent exclusivement les rapports entre coindivisaires et ne sauraient être invoquées par un tiers à l'indivision, tel que le preneur.

La cour rappelle en outre qu'il suffit à l'auteur du congé de justifier de sa qualité de bailleur, laquelle n'était pas contestée, sans qu'il soit tenu de prouver sa qualité de propriétaire unique ou majoritaire. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المدولة طبقا للقانون.

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به السيدة مريم (ص.) بواسطة نائبها المسجل والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 22/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 3312 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 04/10/2023 في الملف عدد 2828/8207/2023 والذي قضى في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: بأداء المدعى عليها السيدة مريم (ص.) لفائدة المدعيان السيدين سعيد (ب.) وحميد (ب.) مبلغ 15400 درهم عن الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير 2023 الى غاية ماي 2023، مع النفاذ المعجل، و الحكم بمبلغ 1500 درهم كتعويض عن التماطل، و بتحديد مدة الإكراه البدني في الحد الأدنى المنصوص عليه قانونا، وبالمصادقة على الإنذار الذي توصلت به بتاريخ 15/05/2023 والحكم بإفراغها هي و من يقوم مقامها او بإذنها من المحل المكترى الكائن بشارع محمد الخامس 183 الخمسيات وبتحميلها الصائر.

في الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 13/05/2024 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 22/05/2024 مما يجعل الاستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة، أداء وأجلا.

في الموضوع:

يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن السيدين سعيد (ب.) وحميد (ب.) تقدما بواسطة نائبهما بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنهما يكرهان للمدعى عليها المحل التجاري الكائن بشارع محمد الخامس 183 الخمسيات موضوع الدعوى و أنها امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من فبراير 2023 الى غاية ماي 2023 وجب عنها مبلغ 15400 درهم، وأنه وجه اليها إنذارا بقي دون جدوى، و التمس الحكم عليها بأداء مبلغ 15400 درهم و الحكم بمبلغ 1500 درهم عن التعويض عن التماطل، مع النفاذ المعجل و بتحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى وبالمصادقة على الإنذار والحكم بإفراغها هي ومن يقوم مقامها او بإذنها من المحل المكترى وبتحميلها الصائر ورافق المقال بنسخة من انذار و محضر تبليغ.

وبعد استيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الأمر المشار إليه أعلاه استأنفته المستأنفة مستندة على الأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف:

حيث تمسكت الطاعنة أنه حول الدفع ببطلان الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليهما للعارضة فإن الطرف المستأنف عليه قام بتوجيه إنذار للعارضة قصد أداء الواجبات الكرائية وإفراغ المحل التجاري موضوع الدعوى و أن والد المستأنفين عليهما السيد قاسم (ب.) توفي و خلف ما يورث عنه شرعا المحل التجاري موضوع الدعوى . و حيث أن المستأنف عليهما يعتبران من بين ورثة الهالك المسمى قيد حياته قاسم (ب.) إذ نجد بالإضافة إليهما بقية الورثة و هم : نجاة (ب.) - نعيمة (ب.) - سمهان (ب.) - فوزية (ب.) - رحمة (ح.) وأنه و عملا لمقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود التي تنص مقتضياتها على أن : " قرار أغلبية المالين على الشيعاء ملزمة للأقلية ، فيما يتعلق بإدارة المال المشاع و الانتفاع به ، بشرط أن يكون لهذه الأغلبية ثلاثة أرباع هذا المال فإذا لم تصل الأغلبية إلى الثلاثة أرباع ، حق للمالين أن يلجأوا للقاضي . و يقرر هذا ما يراه أوفق المصالحهم جميعا و يمكنه أن يعين مديرا لتولي إدارة المال المشاع أو أن يأمر بقسمته " و صفة و كأنه لم يكن ، الأمر الذي يستوجب التصريح ببطلانه وأن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لما اعتمدت . على الانذار الموجه من طرف المستأنف عليهما للعارضة ، دون التأكد من حصولهما (المستأنف عليهما)

على أغلبية ثلاثة أرباع الإدارة المال المشاع والانتفاع به ، تكون المحكمة جانبت الصواب و القانون فيما قضت به و لم تؤسس قضاءها على أي سند قانوني سليم مما يتعين معه الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه في جميع ما قضى به و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و حلو الدفع بنقصان التعليل الموازي لانعدامه فانه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة تعليلا كافيا و سليما، تأسيسا للمادة 50 من قانون المسطرة المدنية و أن المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه لما اعتمدت في حكمها على انذار المستأنف عليهما دون التأكد من حصولهما على أغلبية ثلاثة أرباع الإدارة المال المشاع والانتفاع به ، عملا بمقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود ، على اعتبار أن المحل التجاري موضوع نازلة الحال و من ضمن ما خلفه مورثهم المسمى قيد حياته قاسم (ب.) و أنهما يعتبران من ضمن ورثة الهالك إلى جانب بقية الورثة المذكورين وأنه يرجوع المحكمة إلى الإنذار موضوع نازلة الحال سيتبين أن المستأنف عليهما لا يتوفران على أغلبية المالكين على الشيعاء فيما يتعلق بإدارة المال المشاع ، و من ثمة يبقى الإنذار موجه من غير ذي صفة و غير مؤسس الأمر الذي يتعين معه التصريح ببطلانه ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا و موضوعا الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به ، و بعد التصدي الحكم برفض الطلب و تحميل المستأنف عليهما الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه و طي التبليغ .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بجلسة 08/10/2024 والذي أوضح أن دعوى المنوب عنهما تهدف الى الحكم على المستأنفة بأداء الواجبات الكرائية عن الشهور المستحقة و افراغها من العين المكتراة للتماطل و ان العلاقة الكرائية ثابتة بإقرار المستأنفة و ان المكترية توصلت شخصيا بتاريخ 2023/05/15 بالإنذار موضوع الدعوى قصد اداء الواجبات الكرائية عن المدة من فاتح فبراير 2023 الى غاية ماي 2023 ، داخل اجل 15 يوما الا انها امتنعت عن ذلك و لم تستجب لنص الانذار مما يبقى معه التماطل في الاداء ثابت في حقها و ان السومة الكرائية محدد في مبلغ 3850 درهم شهريا، و لم تكن محل اي طعن من قبل المستأنفة و ان المكترية لم تدل رفقة مقالها بما يفيد براءة ذمتها من المبالغ الكرائية موضوع الطلب و أن الحكم المستأنف عندما قضى بالحكم على المكترية بالأداء مع التعويض عن التماطل و بإفراغها من العين المكتراة للتماطل يكون قد بني حكمه على اساس قانوني سليم و يتعين تأييده ، ملتزمان عدم قبول الاستئناف شكلا و موضوعا رد دفعات المستأنفة لعدم جديتها و الاخذ بإقرارها و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات كانت آخرها جلسة 08/10/2024 ألقى بالملف مذكرة جوابية للأستاذ جبور رشيد عن المستأنف عليهم رامية للتأييد و تخلف الأستاذ خيري رغم التبليغ بكتابة الضبط، فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 15/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة ببطلان الإنذار الموجه من طرف المستأنف عليهما على أساس أن والدهما قد توفي و خلف ما يورث عنه شرعا المحل التجاري موضوع الدعوى و أن المستأنف عليهما من بين الورثة و أن توجيه الإنذار من طرفهما فقط دون باقي الورثة يجعله مخالفا لمقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود، و أن الحكم المستأنف لما أسس قضاءه على هذا الإنذار يكون قد ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

و حيث إنه بالرجوع إلى وثائق الملف و خاصة نص الإنذار و محضر تبليغه المؤرخ في 15/05/2023 ، يتبين أن الطاعنة قد توصلت بالإنذار بصفة شخصية و دون تحفظ، موضوعه أداء و اجبات الكراء 01/02/2023 إلى غاية متم ماي 2023 بسومة شهرية قدرها 3.850,00 درهم، مما تكون معه قد أقرت بالعلاقة و السومة الكرائية اللتين لم تكونا محل أي طعن من طرفها. و أن الاجتهاد القضائي استقر على أنه لا يشترط في المكري الذي وجه الإنذار بالإفراغ أن يكون مالكا للعقار التي توجد به العين المكتراة بل يكفي أن يثبت صفته كمكري. و طالما أن الطاعنة قد أقرت أن المستأنف عليهما هم من ضمن الورثة المالكين للمحل موضوع الدعوى، وهي علة لم تنتقدها الطاعنة ، فإن سبب الطعن المثار بهذا الخصوص يبقى غير ذي أساس و يتعين رده.

وحيث إنه بخصوص خرق مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود والمتمثل في عدم توفر المطلوب على أغلبية ثلاثة أرباع أو وكالة خاصة لإدارة المال المشاع، فهي قاعدة تنظم العلاقة بين المالكين على الشيعاء مع بعضهم البعض وفي حالة النزاع بينهم في إدارة المال المشاع ولا يمكن لغيرهم الاستفادة من مقتضياتها أو التمسك بها كالمكترية في نازلة الحال، وهو ما سارت عليه محكمة النقض في العديد من قراراتها منها القرار عدد 5224 الصادر بتاريخ 21/09/2010 ملف مدني عدد 1868/1/6/2009 منشور بالمنصة الإلكترونية لمحكمة النقض. مما يكون سبب الطعن غير مؤسس قانونا ويتعين رده وتأييد الحكم المستأنف لارتكازه على أساس قانوني سليم وكونه معللا بشكل ينبغي معه تأييد ورد الاستئناف المنار بشأنه.

وحيث يتعين إبقاء الصائر على رافعته اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.