

**Indivision : L'indivisaire qui accorde des contrats de gérance sur un bien indivis confirme sa jouissance privative et doit une indemnité d'occupation aux autres co-indivisaires (CA. com. Casablanca 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 64974	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5403
<b>Date de décision</b> 20221201	<b>N° de dossier</b> 2022/8205/3231	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Réformation partielle, Omission de statuer, Jouissance privative, Indivision, Indemnité d'occupation, Exploitation exclusive, Dépens, Contrat de gérance, Bien indivis, Autorité de la chose jugée	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un litige relatif à l'indemnité due par un co-indivisaire pour la jouissance privative d'un bien commercial, la cour d'appel de commerce précise les contours de l'obligation d'indemnisation. Le tribunal de commerce avait condamné le co-indivisaire occupant à verser une indemnité aux autres propriétaires indivis. L'appelant principal contestait la durée de l'occupation retenue, soutenant que la conclusion de contrats de gérance avec des tiers et les périodes de fermeture du local devaient l'exonérer de son obligation. La cour écarte ce moyen en retenant que la conclusion de tels contrats par l'appelant lui-même constitue précisément la preuve de son emprise et de son exploitation exclusive du bien indivis, peu important que l'exploitation soit directe ou déléguée. Elle relève en outre qu'un précédent jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée avait déjà consacré le principe de cette occupation exclusive. Statuant sur l'appel incident relatif à une omission de statuer, la cour constate que le premier juge n'avait pas statué sur les dépens dans son dispositif. La cour rejette donc l'appel principal et, faisant droit à l'appel incident, réforme le jugement entrepris sur le seul chef des dépens, confirmant pour le surplus la condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ 26 ماي 2022 تقدم عمر (ع.) بواسطة محاميه بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي يستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4106 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/04/2022 في الملف عدد 6704/8205/2021 القاضي في الشكل بعدم قبول الطلب المتعلق باداء مقابل الاستغلال عن المدة من 07/04/2022 الى 30/05/2022 وقبول باقي الطلبات وفي الموضوع باداء المستأنف لفائدة المستأنف عليهم مبلغ 351436,8 درهم مقابل الاستغلال من المحل التجاري الكائن بالرقم 57 زنقة [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من فاتح يوليوز 2017 الى 06 ابريل 2022 مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب وتحديد مدة الاكراه البدني في الأدنى ورفض باقي الطلبات.

وحيث تقدم ورثة محمد (ب.) وحبيبة (ب.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي يستأنفون من خلاف فرعيا مقتضيات الحكم السالف الذكر.

في الشكل :

حيث إنه لا يوجد في الملف ما يفيد أن الحكم المستأنف بلغ للطاعن مما يكون استئنائه قد قدم داخل الأجل القانوني، وباعتبار توفر الطعن لباقي الشروط الشكلية من صفة وأداء للرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

وحيث إن الاستئناف الفرعي قدم اتباعا لوجود استئناف أصلي وطبقا لنص الفصل 135 من قانون المسطرة المدنية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن الحكم المستأنف أن حبيبة (ب.) ومن معها تقدموا بمقال عرضوا من خلاله بأنهم يملكون على الشياخ مع الغير في البناية رقم 4 الزنقة [العنوان] الدار البيضاء ذات الرسم العقاري عدد 13340 س وأنهم يملكون فيما بينهم ما مجموعه 32616000/39813120 غير أن أحد المالكين على الشياخ في العقار المذكور وهو عمر (ع.) الذي يملك نسبة تحدد في 259800/39813120 في العقار قد انفرد باستغلال أحد المحلات التجارية وانه سبق لهم أن استصدروا حكما أيد استئنافيا قضى في حق المدعى عليه بأن يؤدي لهم من مردود المحل عن المدة من فبراير 2013 إلى غاية شهر يونيو 2017 مبلغ 319.655,00 درهم عن واجبه من ريع المحل عن المدة المذكورة أي 56 شهرا وأن المردود الشهري للمحل التجاري حسب منطوق الحكم المؤيد استئنافيا هو 5.708,120 درهما وبذلك فإن المستحق لهم حسب نفس المبلغ عن المدة من يوليوز 2017 إلى متم دجنبر 2020 هو مبلغ 239.741,25 درهم، لأجل ذلك التمسوا الحكم على المدعى عليه بالأداء لفائدتهم مبلغ 239.741,25 درهم المستحق لهم من مردود المحل التجاري الكائن بالرقم 57 زنقة [العنوان] الدار البيضاء عن المدة من فاتح يوليوز 2017 إلى متم دجنبر 2020 مع الفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق وتحديد مدة الإكراه البدني في حقه في الأقصى وأرفقوا المقال بصورة مطابقة لأصل قرار استئنافي.

وبناء على الحكم عدد 1367 الصادر عن المحكمة المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 30/03/2021 والقاضي بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء مع حفظ البت في الصائر. وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي بفسخ عقد التسيير استأنفه المدعى عليه موضحا أوجه استئنائه فيما يلي :

أن العارض أدلى بعقود تسيير تضح بداية استغلال المحل و نهايته والمستأنف عليهم يقع عليهم عبئ إثبات ما يخالف ذلك . إلا أن الحكم المستأنف اعتبر القضية جاهزة دون تمكينه من التعقيب. و الحال يتبين من خلال عقود التسيير المدلى بها الثابتة التاريخ أن المحل

موضوع النزاع كان في بداية استغلاله مسيرا من طرف المسمى محمد (ت.) بموجب عقد محدد المدة في سنة واحدة من فاتح غشت 2016 وينتهي في آخر يوليوز 2017 . وبعد انتهاء مدته بقي المحل مغلقا لمدة 38 شهرا الى ان سلمه الى المسمى جواد (بن.) بموجب عقد لمدة سنة من فاتح اكتوبر 2020 الى غاية شتنبر 2021 ثم جدد معه عقدا آخر حددت مدته في ثلاثة اشهر تبتدئ في دجنبر 2021 وتنتهي في شهر فبراير 2020. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بإجراء خبرة حسابية وتحميل المستأنف عليهم الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف وصورة من حكم رقم 10182 .

وحيث اجاب المستأنف عليهم بمذكرة مع استئناف فرعي بواسطة دفاعهم انهم يسندون النظر للمحكمة للقول ما إذا كان المقال الاستئنافي قد جاء مستوفيا لكافة الإجراءات القانونية أم لا .

وفيما يخص الاستئناف الفرعي: فانه بمراجعة الحكم المستأنف يتبين أنه لم يستجب لطلبهم المؤسس على قاعدة قانونية منصوص عليها في الفصل 124 من قانون المسطرة ذلك أن من خسر الدعوى يحكم عليه بالصائر. وأن الحكم المطعون فيه قد أغفل البت في صائر الدعوى ولأجل ذلك يلتزمون التصريح بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به مع تدارك الإغفال الذي جاء به وذلك بتحليل الطرف المدعى عليه ابتدائيا مصاريف الدعوى وكذا صائر الاستئناف الفرعي.

وفيما يخص ما جاء به المقال الاستئنافي الأصلي: فإن الطاعن لا ينكر بأن المحل التجاري الذي بسط سيطرته عليه وأخذ يستغله هو محل تجاري مستخرج من البناية المملوكة على الشياخ ذات الرسم العقاري عدد 13340 س ، التي يملك فيها على الشياخ مع العارضين وبدون إذنهم. كما أنه لا ينكر كذلك صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به قضى عليه بأن يؤدي لهم من مردود المحل عن المدة من فاتح شهر فبراير 2013 لغاية 30 يونيو 2017 وهو الحكم الصادر حضوريا في حقه تحت عدد 10182 بتاريخ 06-12-2017 في الملف التجاري رقم 6716/8205/2016 والمصحح بالقرار الاستئنافي رقم 3042 الصادر بتاريخ 24-06-2019 في الملف عدد 783/8232/2018. وبالتالي فإن الحكم المذكور يعلم به الطاعن ويعرف وقائعه والمحكمة لما اعتمدته في قضائها لم تخرق في ذلك اي مقتضى قانوني لأن الحكم له حجيته فيما قضى به. والتمسوا تأييد الحكم المستأنف مع الفصل في الصائر وفق ما يقضي به القانون وتحميل المستأنف اصليا الصائر.

وحيث ادلى دفاع المستأنف الاصيلي بمذكرة أكد من خلالها بأن الحكم المستأنف قضى عليه باداء واجب مدة كان فيها المحل مستغلا من لدن الغير كما أن هناك فترات كان المحل مغلقا وأن المستأنف عليهم لما اسسوا لطلبهم على حكم سابق تعلق بمدة سابقة من غير ان يثبتوا استمرار استغلال المحل بعدم انتهاء مدة كل عقد يكون طلبهم غير مسموع ومضيفا بخصوص الاستئناف الفرعي ان الحكم المستأنف لم يغفل البت في الصائر وانما قضى برفض باقي الطلبات.

وحيث ادرج الملف بجلسة 10/11/2022 حضرها الاستاذ (مد.) عن الاستاذ (ف.) والاستاذ (ب.) عن الاستاذ (مس.) وتقرر اعتبار القضية جاهزة فحجزت للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 01/12/2022.

محكمة الاستئناف

في الاستئناف الأصلي:

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانية الصواب لما رد طلبه الرامي لارجاع المهمة للخبير لاعادة احتساب فترة الاستغلال استنادا لعقود التسيير التي أدلى بها والتي تفيد على أن المحل موضوع النزاع لم يكن مستغلا في الفترة التي حددها في تقريره وهي 42 شهرا سيما وأنه يملك حصة مشاعة في العقار الى جانب المستأنف عليهم الذين سبق لهم أن تقدموا ضده بدعوى لطرده من المحل للاحتلال ورفض طلبهم لكونه مالك الى جانبهم كما هو ثابت من الحكم عدد 10182 الصادر بتاريخ 06/12/2017.

وحيث بالرجوع لوثائق الملف يتبين ان المستأنف عليهم اسسوا لطلبهم الرامي للحكم لهم بواجب استغلال المدة من يوليوز 2017 الى

أبريل 2022 استنادا لحكم سابق ايد استئنافيا بموجب قرار تحت عدد 3042 بتاريخ 24/06/2019 في الملف عدد 783/8232/2018 الذي قضى على عمر (ع.) (الطاعن حاليا) بأداء واجبه في استغلال المحل الذي يوجد بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 13340 س الذي يملك فيه حصصا مشاعة الى جانبه عن المدة من فبراير 2013 الى يونيو 2017 لاستفراجه في استغلاله، وبالنظر لثبوت الصفة والمصلحة في رفع الدعوى موضوع النزلة الماثلة، أمرت محكمة البداية تمهيدا بإجراء خبرة حسابية عهدت للخبير عبد الحق بن الزيات الذي وضع تقريرا حدد فيه واجب المدعين (المستأنف عليهم) عن المدة المطلوبة، وما عابه الطاعن على الخبرة المنجزة من أن المدة التي حدد الخبير واجب الاستغلال عنها لم يكن المحل مستغلا من طرفه وإنما من طرف الغير بواسطة عقود تسيير وهما محمد (ت.) وجواد (بن.) من بعده ومن أنه كان على المحكمة مصدرة الحكم إرجاع المهمة للخبير لاعادة حساب المدة، فإنه يستشف من عقود التسيير التي استدل بها رفقة مقاله الاستئنافي أنه هو من قام بإبرام عقود التسيير للاصل التجاري المقام في المحل موضوع الدعوى مع الشخصين المذكورين كما أن دعوى الحال ليست مؤسسة على استغلال أصل تجاري وإنما حيازة عقار مشاع لا يملك فيه الطاعن سوى نسبة 6,5% من مجموع الحصص المشاعة وهو الأمر الثابت من الحكم والقرار الاستئنافي المبين مراجعه سلفا والتي كان موضوعهما وإطارهما هو الاستفراء بحيازة واستغلال عقار مشاع، ولأجل ذلك رفض طلب إفراجه من المحل لكونه غير محتل له بدون سند، وهو الأمر الذي اثبته الحكم عدد 10182 الصادر في الملف عدد 6710/8205/2016 والذي استدل به رفقة مقال طعنه، وهو حجة ضده تثبت على انه يعتمر محلا مشاعا وبالتالي فإنه لا موجب لاجبار المستأنف عليهم والقاء عليهم عبئ إثبات أنه لا يستغل المحل المشاع عن المدة المطلوبة كما جاء في سبب الطعن عن غير اساس كما لم يكن من المستساغ للمحكمة إرجاع المهمة للخبير لاعادة حساب المدة موضوع طلب المستأنف عليهم لكون الثابت وكما ذكر ان العقار المشاع المتمثل في المحل رقم 57 يستفرد الطاعن باستغلاله، وخلافا لما جاء في الاستئناف من أسباب غير ذي اساس يكون الحكم المستأنف لما قضى على الطاعن باداء واجب استغلال المدة المطلوبة للمحل المشاع لفائدة المستأنف عليهم صائب ومعللا بما يكفي مما يتعين تأييده.

في الاستئناف الفرعي:

حيث إنه بمطالعة مقتضيات الحكم المستأنف عدد 4106 الصادر في الملف عدد 6704/8205/2021 يتبين ان تعليقه جاء فيه بتحميل خاسر الدعوى الصائر طبقا لنص الفصل 124 من قانون المسطرة المدنية إلا أنه في منطوقه قضى برفض باقي الطلبات من غير أن يقضي بالصائر على من يجب سيما وان خاسر الطلب وهو الطاعن حاليا قد حكم عليه بأداء الواجبات عن الاستغلال، مما يتعين الاستجابة للطلب واعتبار الاستئناف الفرعي والغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض لطلب الصائر والحكم من جديد بتحميل عمر (ع.) الصائر وتأييد الحكم في باقي مقتضياته.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برد الاستئناف الاصيلي مع ابقاء الصائر على رافعه، واعتبار الاستئناف الفرعي و الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض للطلب المتعلق بالصائر و الحكم من جديد بتحميل عمر (ع.) الصائر و تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليه فرعيا الصائر