

Indivision : rejet de la demande en partage des fruits lorsque l'expertise comptable révèle que le co-indivisaire demandeur a perçu un montant excédant sa quote-part (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
Ref 63787	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5476
Date de décision 20231012	N° de dossier 2023/8228/2700	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Revenus locatifs, Rejet de la demande, Régularisation de la procédure, Partage des fruits, Indivision, Expertise comptable, Compensation entre co-indivisaires, Charge de la preuve	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un litige relatif au partage des fruits de locaux commerciaux détenus en indivision, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité d'une action entachée d'imprécision et l'interprétation d'une expertise comptable. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable à l'égard d'une co-indivisaire et l'avait rejetée au fond pour le surplus. La cour retient d'abord que le premier juge aurait dû, en application de l'article 32 du code de procédure civile, inviter le demandeur à régulariser la procédure avant de prononcer l'irrecevabilité, laquelle est écartée en appel suite au dépôt d'un mémoire réformateur. Au fond, procédant à une nouvelle analyse du rapport d'expertise, elle relève que la compensation entre les sommes perçues par les différentes parties révèle que l'appelant a en réalité déjà perçu un montant supérieur à sa quote-part dans les revenus locatifs. La cour ajoute que pour l'un des locaux, la demande est irrecevable faute pour l'appelant, sur qui pèse la charge de la preuve, de justifier du moindre revenu. Le jugement est par conséquent infirmé en ce qu'il avait rejeté la demande relative à ce local pour être déclarée irrecevable, et confirmé pour le surplus.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم السيد عمر (ع.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مع مقال إصلاحي مؤدى عنهما بتاريخ 01/06/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 3790 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/04/2023 في الملف عدد 6207/8204/2022 القاضي بعدم قبول الطلب شكلا في مواجهة حبيبة (ب.) وقبول باقي الطلبات وموضوعا برفض الطلب وتحميل الطاعن الصائر. في الشكل : حيث لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف، واعتبارا لتوفر الاستئناف على كافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا من أجل وصفه وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا. في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعي عمر (ع.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يملك على الشيعاء بحصة 259800 من اصل 39813120 في الملك المسمى دار الورثة ذي الرسم العقاري عدد 3340 /س الكائن بالعنوان أعلاه مع باقي المالكين في نفس العقار على الشيعاء بخصص معينة بحسب ما هو مبين بشهادة الملكية وأن هذا العقار يوجد به ثلاث محلات تجارية على الجهة الخلفية بـ [العنوان] ذات الأرقام : 55 - 55 مكرر و 53 وأن المدعى عليهم ينفردون باستغلال المحلات الثلاث المذكورة وذلك بتولية تسييرها للغير في بيع الملابس الجاهزة حسب الثابت من محاضر المعاينة وإثبات حال المنجزة من طرف المفوض القضائي السيد عبد الرحيم أنوار الخاصة بكل محل على حدة والحالة هذه فإن العارض يكون المطالبة بنصيبه في استغلال المحلات الثلاث المذكورة عن طريق خبرة حسابية لتحديد ما هو مستحق له بالنسبة للمحل 55 مستغل منذ سنة 2007 بالنسبة للمحل 55 مكرر مستغل منذ شهر مارس 2017 وبالنسبة للمحل 53 مستغل منذ سنة 1988 من طرف السيدة حبيبة (ب.) أحد الورثة ؛ ملتصقا بالحكم بتعويض مسبق قدره 2.000 درهم والأمر بإجراء خبرة حسابية لتحديد نصيبه في استغلال المحلات التجارية الثلاث لغاية شهر جوان 2022 بالنسبة للمحل 55 منذ سنة 2007 وبالنسبة للمحل 55 مكرر منذ شهر مارس 2017 وبالنسبة للمحل 53 منذ سنة 1988 الكائنين بـ [العنوان] بالدار البيضاء حفظ حق العارض في المطالبة بما هو مستحق له عن مردود المحلات الثلاث على ضوء نتائج الخبرة ؛ أرفق المقال بنسخة من محضر المعاينة والاستجواب بخصوص المحلين 55 و 55 مكرر ونسخة من محضر المعاينة والاستجواب بخصوص المحل 53 ونسخة من شهادة الملكية وصورة من إرثاء المرحوم محمد (ب.). وبناء على مذكرة جوابية خلال المداولة المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبها بجلسة 06/12/2022 جاء فيها أن السيد عمر (ع.) ارتأى أن يتقدم بمقال يدعي بمقتضاه بأنه يملك على الشيعاء مع الغير في العقار ذي الصك العقاري عدد 13340 س الذي هو عبارة عن بناية منبثق منها ثلاث محلات تجارية رقم 53-55 و 55 مكرر بـ [العنوان] بالدار البيضاء بدون إثبات بأن هاته المحلات المشار لعنوانها أعلاه منبثقة من البناية ذات الرسم العقاري عدد 13340 س وأضاف بمقال دعواه بأن العارضين هم المسيرين لهذه المحلات الأول حسب مزاعمه منذ سنة 2007 وبالنسبة للمحل الثاني - 55 مكرر - منذ 2017 بدون إثبات ما جاء بهذا الإدعاء وبالنسبة للمحل 53 عمر (ع.) بأنه مستغل منذ سنة 1988 من طرف السيدة حبيبة (ب.) بدون إثبات لما ادعاه المدعي عن المدة التي أشار إليها بمقال الدعوى سنة 1988 ، ملتصقا بالحكم له بتعويض مؤقت قدره 2000 درهم مع الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية لتحديد المستحق له من الثمار المدنية لهذه المحلات الثلاث مع حفظ حقه بما هو مستحق له عن مردود المحلات الثلاث على ضوء نتائج الخبرة وأن المعقبين يسندون النظر للمحكمة للقول ما إذا كان هذا المقال المقدم للمحكمة قد جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية أم لا وأن الطلبات موضوع الدعوى الحالية غير مرتكزة على أسس سليمة ذلك فمسألة تسيير المحلات المشار لمراجعتها بمقال الدعوى غير مسيرة من طرف المدعى عليهم في المسطرة الحالية كما جاء ادعاء على لسان السيد عمر (ع.) فالمدعي على علم تام بأن المحل التجاري رقم 55 المستغل من طرف السيد (خ.) الذي كان يضع دين كرائته منذ شرائه للأصل التجاري المستغل به بصندوق المحكمة فالمعقبون لما ثبت لهم ما كان قد قام به السيد (خ.) دون علم أي واحد من مجموع المالكين لكل البناية المنبثق منها المحل المذكور أنذروه بأن يؤدي لهم المستحق لهم من ما كان قد ترتب بذمته كدين كرائته لهذا المحل دون باقي المالكين معهم في نفس البناية المذكورة مراجعها أعلاه فهذه الحقيقة يعلمها جيدا المدعي والذي عليه المطالبة بحقوقه في مواجهة المكثري للمحل المذكور أما فيما محل التجاري 55 مكرر لم يتم أي واحد من المالكين فيه المشار لأسمائهم كمدعى عليهم في المسطرة الحالية بكرائه أو استغلاله بأية طريقة كانت وذلك لسوء تفهم الحاصل بصفة مستمرة بين المالكين

أما فيما يخص المحل الذي المعاينة المدلى بها بالملف من طرف فالسيدة حبيبة (ب.) والتي تملك في مجموع العقار ما نسبته 16397280/39813120 استخلصت بعض من دين كراء المحل رقم 53 ابتداء من 01-02-2016 لتسديد مصاريف على مجموع المالكين فهذه الحقائق ثابتة من كون المستحق من مردود المحل المستغل على وجه الكراء من طرف السيد (خ.)، فإن المستحق للمدعي في هذه المسطرة وأخوته يوجد بصندوق المسطرة وأخوته يوجد بصندوق المحكمة وأما فيما يخص المحل 55 مكرر لم يتوصل المعقبون بأي شيء من دين كرائه لوجود نزاع بين المالكين الذين منهم المدعي في المسطرة الحالية وإخوته؛ ملتصين رد كل ما جاء به المدعي في المسطرة الحالية لعدم ارتكاز ذلك على أسس من الواقع والقانون وبالتالي برفض الطلب البت في الصائر وفق ما يقضي بع القانون. وبعد صدور الحكم التمهيدي والتعقيب عليه من قبل الطرفين وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف. أسباب الاستئناف حيث جاء في أسباب الاستئناف أنه بخصوص عدم قبول الطلب في مواجهة السيدة حبيبة (ب.)، فإن الخبير المعين أشار في تقريره حضور السيدة حبيبة (ب.) دون بيان الاسم الكامل وأدلت له بتصريحاتها بصفتها المعنية بالدعوى وذلك حسب ما يتجلى من بطاقتها الوطنية المشار إلى رقمها بتقرير الخبرة الموجود بها حبيبة (ب.) بنت محمد بنلحسن باعتبارها هي من تستغل إحدى المحلات التجارية، وبالتالي فهي المعنية بالدعوى طالما أن الطاعن لم يوجه دعواه ضد شخصين يحملان نفس الاسم واللقب. فضلا عن ذلك فإن المذكرة الجوابية المدلى بها ابتدائيا من طرف المدعى عليهم لم يرد بها أي دفع حول صفة حبيبة (ب.) بنت محمد بن لحسن كونها هي من يستغل المحل التجاري رقم 53 وعليه فإن مقال الدعوى جاء نافيا للجهالة ولم يكن مبهما. ومن جهة أخرى، فإنه لئن كانت مسألة الصفة من النظام العام تثار تلقائيا فإن الإجراء المسطري المتعلق بتوجيه إنذار للطرف المعني بتصحيح المسطرة داخل أجل معين يعتبر شرطا أساسيا قبل التصريح بعدم القبول. وبالفعل طالما تبين للحكم الابتدائي أن مقال الدعوى جاء مبهما في مواجهة السيدة حبيبة (ب.) لعدم ذكر اسمها كاملا كان عليه ان ينذر الطاعن بتصحيح المسطرة وفق الكيفية التي نص عليها الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية. وبخصوص رفض الطلب، فإن الحكم الابتدائي لم يبين من أين استقى عدم استفادة المدعى عليهم من مبالغ الكراء بخصوص المحلات الثلاث والحال كما هو ثابت من خلال تقرير الخبرة فإن مكثري هذه المحلات يدفعون واجبات الكراء بصندوق المحكمة لفائدتهم ولم يصرح أي منهم عدم استفادته منها، مما ينفي الجهل بالمبالغ المدفوعة من طرف المكثرين والمستفيد منها طالما أن هذه المبالغ ثبت دفعها بصندوق المحكمة لفائدتهم فإنه يفترض سحبها منطوقهم. وبخصوص قول الحكم الابتدائي في تعليقه بأن الخبير المعين استند على تصريحات السيد (ع.) بخصوص المحل 55 مكرر هو مخالف للحقيقة، يتضح ان الحكم المستأنف قد تنكر لما أشار إليه الخبير في تقريره بالصفحة 3 « أما المحل رقم 55 مكرر المكثري للسيد (ع.) فإننا لم نجد حاضرا لحظة المعاينة لكن شخصا يسير المحل بالتسيير الحر سلمنا رقم هاتفه اكد لنا أنه سيلتقي بنا بغرض مدنا بالمعلومات والوثائق الت بحوزته والتي تخص المحل 55 ككرر لكنه لم يفعل» ويضيف الخبير بالصفحة 5 فقرة الأخيرة «وبناء على عدم تمكننا من الاتصال لا الهاتفي ولا المباشر بالمسمى (ع.) المكثري للمحل 55 مكرر الذي لا يحضر بالمحل 55 المذكور إلا في مناسبات قليلة. كما انه لا وجود لأي تصريح للمسمى (ع.) سلبا أو إيجابا، مما تعدد على الخبير تحديد مدخوله وذلك بسبب رفض المدعى عليهم إيفاده بالسومة الكرائية والمبالغ المدفوعة بالتواطؤ مع المسمى (ع.) بحيث كان على الخبير والحالة هذه الانتقال الى المحلات المجاورة بنفس الحي للبحث عن مستوى اسعار استغلال المحلات بطريقة التسيير في بيع الملابس الجاهزة والتي هي في مستوى المحلات الثلاث وذلك لتحديد مدخوله بالاعتماد على القياس و المقارنة بالمحلات المجاورة، علما أنه سبق وأن طالب المدعى عليهم بدورهم بنصيبهم في مدخول المحل رقم 57 ذات المساحة 7,5 متر مربع بنفس العقار بـ [العنوان] في ملك نفس أطراف النزاع في إطار الملف التجاري عدد 6704/8205/2021 كان يشغله العارض بكراءه للخير في نفس النشاط حيث لم يكتف الخبير المعين في هذا الملف بالقيمة المصرح بها بمبلغ 2.500 درهم بل اعتمد في تحديد السومة الحقيقية على القياس و المقارنة بالمحلات المجاورة التي تشغل نفس النشاط التجاري وحدد مدخوله الشهري في مبلغ 7.500 درهم أخذا بعين الاعتبار مواصفات المحل ومساحته وموقعه، وصدر حكم على العارض بأدائه لفائدة المدعى عليهم مبلغ 351.436 درهم عن مدة 42 شهر. ولا يعقل ان يرفض طلب العارض من مدخول ثلاث محلات تجارية تستغل بالكراء من طرف المدعى عليهم بالعلل السالفة الذكر ويحكم لفائدتهم بمبالغ مهمة يخص استغلاله للمحل 57 بنفس العقار. وان هذه المحلات التجارية المذكورة بـ [العنوان] توجد في منطقة تجارية تمارس نشاطها في بيع الملابس الجاهزة بالجملة والتفصيل مجهزة برفوف لعرض السلع وتعتبر هذه المنطقة امتدادا من الناحية التجارية لكراج علال يأتونها التجار من الدار البيضاء والمدن المغربية للشراء بالجملة. ومن منطلق هذا الواقع لا يعقل ان يؤجر المحلين 53 و 55 بالتسيير الحر بسومة شهرية

ما بين 291 و 500 درهم بحسب تصريحات المدعى عليهم وصور لتواصل الكراء مما يستدعي الاعتماد على السومة الحقيقية تحدد على القياس والمقارنة بالمحلات المجاورة التي تشغل نفس النشاط التجاري، ملتصقا بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بالقول بأن المدعى عليها المعنية بالنزاع هي حبيبة (ب). بنت محمد بن لحسن واحتياطيا الاشهاد للعارض بتصحيح المسطرة وذلك بالقول بأن المعنية بالدعوى هي حبيبة (ب). بنت محمد بنلحسن وبخصوص الحكم برفض الطلب إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بتعيين خبير مختص وذلك لتحديد نصيب الطاعن في استغلال المدعى عليهم للمحلات التجارية الثلاث : المحل 55 مند سنة 2007 والمحل 55 مكرر منذ شهر مارس 2017 والمحل 53 مند سنة 1988 الكائنة بـ [العنوان] بالدار البيضاء بالاعتماد على القياس والمقارنة بالمحلات المجاورة التي تمارس نفس النشاط التجاري لتحديد السومة الكرائية الحقيقية وأخذا بعين الاعتبار مواصفات ومساحة كل محل على حدة وحفظ حق العارض في المطالبة بما هو مستحق له على ضوء نتائج الخبرة. وأرفق مقاله بصورة الحكم الابتدائي مصادق عليها وصورة لتقرير خبرة السيد ابن الزيات عبد الحق وصورة الحكم الابتدائي عدد 4106. وبجلسة 14/09/2023 أدلى المستأنف عليهم بواسطة نائبهم بمذكرة جوابية جاء فيها ان المستأنف كان قد حضر إجراء عملية الخبرة واطلع على التواصل التي أدلى بها كل واحد منهم – المكثرون – من هذه التواصل بالسومة الكرائية التي يؤذيها كل واحد من هؤلاء المكثرين كما اطلع إلى ما توصل إليه الخبير بعد قيامه بالمطلوب منه غير أن السيد عمر (ع). أصبح يتحدث عن وجوب على السيد الخبير زيارة كل محل من هذه المحلات، وأن يقوم بتعزيز تقريره بالصور للمحلات، وكأن مهمة السيد الخبير بخلاف المسطر له بالحكم التمهيدي القاضي بإسناد إليه مهمة إجراء محاسبة بين طرفي النزاع فيما يخص كراء المحلات المذكورة أرقامها أعلاه. كما ان الطاعن يتحدث بمقاله الاستئنافي عن موضوع مخالف لموضوع الدعوى التي كانت معروضة على المحكمة الابتدائية التي قضت فيها تمهيدا بتعيين خبير حيسوبي لتحقيق محاسبة فيما يخص دخل هذه المحلات، لا تحديد السومة الكرائية لكل واحد منهم من جديد. أما فيما يخص المكثري السيد " (ع). " كما جاء في تقرير الخبرة بأن المحل المكثري من طرفه أبقاه السيد (ع). مغلقا بعد أن كان قد اشترى الأصل التجاري من الشخص الذي كان يستغل هذا المحل في مزاولة مهنة إصلاح الكهرباء بالمحلات بالحي، فالواقع يعلمه السيد عمر (ع). إلا أنه يجادل في ذلك، ملتصقا برد كل ما جاء في المقال الاستئنافي لعدم ارتكاز ذلك على أسس من الواقع والقانون وتأييد الحكم المستأنف في كل ما كان قد قضى به والبت في الصائر وفق ما يقضي به القانون مع تحميل المستأنف الصائر. وبجلسة 05/10/2023 أدلى الطاعن بواسطة نائبه بمذكرة تأكيدية جاء فيها أن مذكرة المستأنف ضدهم لم تأت بأي عنصر جديد يستوجب من الطاعن الرد القانوني، مؤكدا ما هو وارد بمقاله الاستئنافي. وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/10/2023 ألفي بالملف بمذكرة تأكيدية للأستاذ فردي تسلّم نسخة منها الأستاذ مستبشر، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 12/10/2023. محكمة الاستئناف حيث عرض الطاعن أوجه استئنافه وفق ما سطر أعلاه. وحيث إنه وبخصوص ما تمسك به الطاعن من مجانية الحكم للصواب لما قضى بعدم قبول الطلب في مواجهة حبيبة (ب). دون توجيه إنذار للطاعن من أجل إصلاح المسطرة، فقد ثبت للمحكمة صحة ما تمسك به الطاعن ذلك أن الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من ق.م.م. أعطت الحق للمحكمة عند الاقتضاء أن تطلب تحديد البيانات غير التامة أو التي وقع إغفالها في المقال وان المحكمة الابتدائية لما صرحت بعدم قبول الطلب في مواجهة حبيبة (ب). لما تبين لها أن شهادة الملكية تتضمن شخصين باسم حبيبة (ب). ودون أن تنذر المستأنف برفع اللبس في اسم المستأنف عليها تكون قد جانب الصواب. وحيث إن الطاعن تقدم خلال هذه المرحلة بمقال إصلاح مقرون بالمقال الاستئنافي التمس من خلاله إصلاح المسطرة وتوجيه الدعوى في مواجهة حبيبة (ب). بنت محمد بن لحسن، وبما أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد، فان الدعوى في مواجهة حبيبة (ب). أصبحت مقبولة. وحيث إنه بخصوص ما تمسك به الطاعن من تحريف لمضمون ما جاءت به الخبرة، فإنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير محمد فالح خلال المرحلة الابتدائية تجد أن الخبير خلص في تقريره إلى انه بالنسبة للمحل رقم 55 فان واجباته تدفع بصندوق المحكمة منذ 2007 وحدد نصيب الطاعن من هذه الواجبات في مبلغ 3.645,80 درهم. وبالنسبة للمحل رقم 53 فان الطاعن نفسه هو الذي كان يستأثر بمدخوله إلى حدود 1998 دون أن يمكن باقي المالكين من هذا الربح وبعد ذلك انتقل إلى حبيبة (ب).، وبما أن المستأنف لم يمكن المستأنف عليهم من نصيبهم من مدخول هذا المحل وبعد إجراء الخبير لعملية طرح ما استأثر به الطاعن من مدخول هذا المحل مع ما استأثرت به المستأنف عليها حبيبة (ب). يكون المستأنف قد حصل على مبلغ 25.323,60 درهم أكثر مما يجب الحصول عليه. وبالنسبة للمحل رقم 55 مكرر فان الطاعن لم يدل للخبير بما يفيد مدخول هذا المحل وهو الملزم بالإثبات وبالتالي يتعين عدم قبول الطلب المتعلق به وان الحكم المستأنف لم يكن صائبا لما قضى برفض الطلب المتعلق به، وانه وبعد إجراء المحاسبة بين الطرفين بخصوص مداخيل

المحلات يتبين للخبير أن الطاعن حصل على مبلغ 21.727,80 درهم أكثر مما يجب الحصول عليه من مدخول المحليين رقم 55 و53 وبذلك يكون المستأنف قد حصل على ما نابه من المحليين حسب نسبة تملكه في المحليين وان الحكم المستأنف لما قضى برفض طلبه قد كان صائبا ولم يخالف أي مقتضى قانوني، مع تأييده فيما قضى به من عدم القبول في مواجهة حبيبة (ب.) لكونه لا يضار أحد باستئنافه. وحيث يتعين تحميل الطاعن الصائر. لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا : في الشكل: قبول الاستئناف. في الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب بخصوص واجبات استغلال المحل رقم 55 مكرر والحكم من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بذلك وتأييده في الباقي وتحميل المستأنف الصائر.