Nullité d’un contrat de bail conclu par un co-indivisaire sans l’obtention de la majorité qualifiée (Tribunal de commerce de Casablanca 2022)

Identification			
Ref 31649	**Juridiction** Tribunal de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 10850
Date de décision 05/12/2022	**N° de dossier** 11245/8204/2021	**Type de décision** Jugement	**Chambre**
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** الملك المشاع, Majorité des trois quarts, Indivision, Copropriété, Bien indivis	
Base légale Article(s) : 962 - 971 - 392 - 314 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		**Source** Non publiée	

Résumé en français

En matière de biens indivis, tout copropriétaire doit veiller à ne pas compromettre les droits des autres, conformément aux articles 962 et 971 du Code des obligations et contrats, lesquels imposent l'obtention de la majorité qualifiée (trois quarts de l'indivision) pour tout acte d'administration ou d'exploitation du bien commun. À défaut, l'acte ainsi conclu demeure sans effet à l'égard des copropriétaires n'ayant pas donné leur accord ou ne remplissant pas la majorité légale. En outre, l'action en nullité d'un tel acte se prescrit par quinze ans (article 314 du Code des obligations et contrats), de sorte qu'un délai de prescription prévu pour d'autres types de contrats ne peut être utilement opposé.

Résumé en arabe

في نطاق الملك المشاع، يجب على كل مالك على الشياع أن يراعي حقوق بقية المالكين، وفقًا لأحكام الفصلين 962 و971 من قانون الالتزامات والعقود، التي تشترط موافقة أغلبية تمثل ثلاثة أرباع الحصص فيما يتعلق بإدارة المال المشترك أو استغلاله. وفي حال عدم توافر هذه الأغلبية القانونية، أو عدم موافقة سائر الشركاء، فإن التصرف يظل غير نافذ في مواجهة من لم يُجِزه.
أما بخصوص دعوى الإبطال، فإنها تخضع لمدة تقادم مدتها خمس عشرة سنة (الفصل 314 من قانون الالتزامات والعقود)، ولا يمكن الاعتماد على أجل تقادم مقرر لأنواع أخرى من العقود، إذا كان محل الدعوى هو إبطال عقد كراء يُطالَب بإلغائه استنادًا إلى أحكام

القانون المذكور.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

حيث قدم الطلبين الأصلي والطلبات الإصلاحية وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين قبولها ، باستثناء الشق المتعلق على الأصل التجاري من السجل التجاري لكون شركة LAZIMETAL هي المتواجدة بالعقار موضوع النزاع والمسجلة بالأصل التجاري ويتعين على المدعين سلوك مساطر قانونية أخرى بخصوصها الشيء الذي يبقى معه الطلب بخصوص هذا الشق سابق لأوانه ويتعين عدم قبوله.

في الموضوع :

حيث يرمي الطلب إلى الحكم بإبطال عقد الكراء المصادق عليه بتاريخ 2013/02/10 ما بين السادة المختار لازم وحسن لازم وشركة LAZIMITAL

وحيث أسس المدعون دعواهم على أن المدعى عليهم هما ورثة بأسهم قليلة من العقار وأنهم لم يمنحوهم الإذن لتحرير عقد الكراء موضوع الدعوى.

وحيث تمسك المدعى عليهم بكون هذه الدعوى قد طالها التقادم استنادا على الفصل 392 من قانون الإلتزامات والعقود.

وحيث إن الفصل المحتج به يتعلق بعقد الشركة والحال أن موضوع الدعوى هو إبطال عقد كراء علاوة على أن الفصل 314 من قانون الإلتزامات والعقود ينص على أن دعوى الإبطال تنقضي بالتقادم في جميع الأحوال بمرور خمسة عشر سنة من تاريخ العقد ، مما يكون معه الدفع المثار بهذا الخصوص غير مؤسسا قانون وواقعا ويتعين رده.

وحيث إن التابث من خلال شهادة الملكية المؤرخة في 04-01-2022 أن الملك المسمى أرض مجباري 7 ذي الرسم العقاري عدد C/39885 مملوك على الشياع بين المدعين والمدعى عليهم وأشخاص آخرين.

وحيث إنه طبقا للفصل 962 من ق ل ع فإنه لكل مالك على الشياع ألا يستعمل الشيء المشاع استعمالا يتعارض مع مصلحة بقية المالكين، أو على وجه يترتب عليه حرمانهم من أن يستعملوه بدورهم وفقا لما تقتضيه حقوقهم وأنه طبقا للفصل 971 منه فإن قرارات أغلبية المالكين على الشياع لثلاثة أرباع المال ملزمة للأقلية، فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به.

وحيث إن عقد الكراء يعد من أعمال الإدارة والتسيير وتلزم فيه قرارات أغلبية المالكين على الشياع وبالتالي فإن قيام السيدين حسن ل. والمختار ل. بكراء المحل دون التوفر على النصاب القانوني لشركة LAZIMETAL ودون اذن باقي المالكين يجعل هذا العقد غير نافذ في مواجهتم ماداموا لم يجيزوه.

وحيث إنه وللعلل أعلاه يبقى الطلب وجيها ويتعين الاستجابة إليه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها طبقا للفصل 124 من ق م م.

وتطبيقا للمواد 1 و 32 و 50 و 124 و 512 من ق.م.م وقانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية ، و الفصل 275 من ق ل ع و مقتضيات القانون 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.16.99 في 13 شوال 1437 (18) يوليو2016

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا حضوريا :

في الشكل بقبول جميع الطلبات باستثناء الشق المتعلق بالتشطيب.

في الموضوع:

بإبطال عقد الكراء المصادق عليه بتاريخ 2013/02/10 المبرم بين السادة المختار لازم وحسن لازم وشركة LAZIMITAL موضوع المحل التجاري الكائن ب 300 شارع عبد المومن الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد C/39885 وتحميل خاسر الدعوى للصائر ورفض باقي الطلبات.