القرار عدد 5224
الصادر بتاريخ 21 شتنبر 2010
في الملف المدني عدد 2009/6/1/1868

ملكية على الشياع

– رفع دعوى إفراغ العين المكراة – عدم اشتراط أغلبية المالكين.

لا يتوجب أن ترفع دعوى إفراغ المحل المكرى من طرف جميع مالكيه أومن طرف أغلبيتهم، ذلك أنه لئن كانت مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود التي تقضي بأن قرارات أغلبية المالكين على الشياع ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به، فإنها تنظم فقط العلاقة بين المالكين على الشياع مع بعضهم البعض في حالة النزاع بينهم في إدارة المال المشاع ولا يمكن لغيرهم كالمكترين التمسك بمقتضياتها.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2005/11/22 قدم عبد النبي (ع) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرض فيه أنه اشترى ثلثي العقار الكائن بمجموعة الزيتون رقم 26 التقدم الرباط والذي يكتري المدعى عليه عزيز (ع) الطابق الأول منه بوجيبة شهرية قدرها 1300 درهم، وأنه أشعر المكتري بشرائه وأنذره بأداء نصيبه من الكراء من 2004/2/10 وتوصل به بتاريخ 2005/7/25، طالبا لذلك الحكم عليه بأداء ثلثي وجيبة الكراء عن المدة إلى يونيو 2005 بمبلغ 14.733،22 درهما وإفراغه ومن يقوم مقامه، ولم يجب المدعى عليه، فأصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 192 بتاريخ 2006/3/15 في الملف عدد 2005/676/16 وفق الطلب. استأنفه المحكوم عليه وتمسك بأن العلاقة الكرائية

تربطه بمنية باشا حسب عقد الكراء المرفق ويؤدي لها الكراء بانتظام إلى غشت 2006 حسب الوصولات المرفقة وأدخل المكترية له في الدعوى، فألغت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراغ وحكمت برفض الطلب، وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه **في الوسيلة الثانية** بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أسس الإفراغ على المطل في أداء الكراء الثابت وأن ظهير 1980/12/25 لم يشترط رفع دعوى الإفراغ من طرف كافة المالكين.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن "طلب الإفراغ يجب أن يرفع من طرف جميع المالكين أو من طرف من يملكون ثلاثة أرباع المال المشاع لأحقيتهم في الإدارة والتسيير وذلك لكون حكم الإفراغ لا يقبل التجزئة ولا يمكن تنفيذه لفائدة البعض دون البعض الآخر"، في حين أن مقتضيات الفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود والتي تقضي بأن قرارات أغلبية المالكين على الشياع ملزمة للأقلية فيما يتعلق بإدارة المال المشاع والانتفاع به شرط أن تتوفر في هذه الأغلبية ثلاثة أرباع المال فإن لم تتوفر هذه الأغلبية حق للمالكين اللجوء للقضاء لتقرير الأوفق لمصالحهم جميعا مع إمكانية تعيين مدير لإدارة المال المشاع، وهي قاعدة تنظم العلاقة بين المالكين على الشياع مع بعضهم البعض وفي حالة النزاع بينهم في إدارة المال المشاع ولا يمكن لغيرهم الاستفادة من مقتضياتها أو التمسك بها، الأمر الذي كان معه القرار المطعون فيه معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيد محمد مخليص - **المحامي العام**: السيد السيد الطاهر أحمروني.