

Bail commercial et expropriation : irrecevabilité des actions du bailleur dès l'inscription foncière (Cass. com. 2023)

| Identification | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
| Ref 34515 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 45 |
| Date de décision 19/01/2023 | N° de dossier 2021/2/3/210 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Bail, Commercial | | Mots clés Transformation des droits de l'exproprié en droit à indemnité, Transfert de propriété par jugement d'expropriation, Perte de la qualité de propriétaire, Perte de la qualité de bailleur, Occupation des lieux par le locataire après expropriation, Irrecevabilité de l'action du bailleur initial, Expropriation pour utilité publique, Enregistrement du jugement translatif de propriété, Effet de purge des droits et charges antérieurs, Dépôt du jugement à la conservation foncière, Défaut de qualité pour agir, Bail commercial, Action en paiement de loyer, Action en expulsion | |
| Base légale Article(s) : 37 - Dahir n° 1-81-254 du 11 rejeb 1402 (6 mai 1982) portant promulgation de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire | | Source Non publiée | |

Résumé en français

En matière de bail commercial portant sur un immeuble exproprié pour cause d'utilité publique, la Cour de cassation précise les conséquences juridiques du dépôt du jugement d'expropriation auprès de la Conservation foncière sur la situation du bailleur initial. En l'espèce, le litige concernait la recevabilité d'une action en paiement des loyers et en expulsion introduite par l'ancien propriétaire bailleur postérieurement au transfert effectif de propriété au profit de l'État et à l'enregistrement du jugement d'expropriation.

Se fondant sur l'article 37 de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, la Cour rappelle que l'inscription du jugement translatif de propriété auprès de la Conservation foncière entraîne immédiatement et automatiquement le transfert de la propriété à l'autorité expropriante et purge le bien immobilier de toutes les charges et droits réels préexistants.

Dès lors, les droits des anciens titulaires, y compris ceux du bailleur, ne subsistent plus qu'à travers un

droit à indemnisation. À compter de l'inscription foncière, l'ancien propriétaire perd définitivement sa qualité de propriétaire ainsi que celle de bailleur, cette dernière étant indispensable pour agir valablement en paiement des loyers ou en expulsion du locataire.

Par conséquent, la Cour affirme que toute action intentée par l'ancien propriétaire, visant l'exécution ou la résiliation du bail après la date de dépôt du jugement d'expropriation, est irrecevable faute de qualité pour agir. Elle précise également que le maintien dans les lieux du locataire postérieurement au transfert de propriété ne modifie en rien l'absence de légitimité juridique de l'ancien bailleur à poursuivre l'exécution du bail ou à réclamer ses loyers.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2020/03/05 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (أ.١٠)، الرامي إلى نقض القرار رقم 4840 الصادر بتاريخ 2019/10/23 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 2019/8206/4275.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن مورثة الطالبين (م. ج.) تقدمت قيد حياتها بتاريخ 2017/11/14 بمقال إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء، عرضت فيه أن المطلوبة شركة (ك.) تكتري منها بموجب عقد مؤرخ في 2009/2/20 المحل التجاري الكائن بعنوانها بسومة شهرة قدرها 4500.00 درهم، وأنها توقفت عن أداء واجبات كراء المدة من 2016/01/1 إلى غاية 2018/04/05 وواجب ضريبة النظافة عن نفس المدة رغم توصلها بإنذار في الموضوع بتاريخ 2018/04/05، والتمست لذلك الحكم عليها بأدائها لها مبلغ 126000,00 درهم الذي يمثل مجموع واجبات كراء المدة المذكورة ومبلغ 12600.00 درهم واجب ضريبة النظافة عن نفس المدة وبإفراغها من المحل موضوع الدعوى. وأجابت المدعى عليها بأن الدولة المغربية (الملك الخاص) أصبحت هي المالكة للمحل المدعى فيه منذ 2013/1/21 بعد نزع ملكيته، وأن المدعية لم تبق لها الصفة على المحل منذ التاريخ المشار إليه.

وبعد تمام الإجراءات، صدر الحكم القاضي بعدم قبول طلب أداء واجبات ضريبة النظافة وأداء المدعى عليها للمدعية مبلغ 30000.00 درهم مجموع واجبات كراء المدة من 2016/01/01 إلى غاية 2018/4/1 وإفراغها من المحل موضوع الدعوى، استأنفته المحكوم عليها فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المسطائف فيما قضى به من أداء وإفراغ وحكمت من جديد بعدم قبول الطلب المتعلق بهما وتأييده في الثاني، وهو المطلوب نقضه. في شأن وسيلتي النقض مجتمعين: حيث ينعي الطاعنون على القرار عدم الارتكاز على أساس وخرق مقتضيات الفصل 651 من ق.ل.ع ومقتضيات المادتين 21 و22 من قانون الكراء رقم 49.16 والفصل 27 من القانون رقم 7.81 وفساد التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تناقش مقتضيات الفصل 651 من ق.ل.ع ولم تبرر عدم تطبيقه، مكتفية بالقول أن مقرر نزع الملكية ينزع حق المكري في المطالبة بأداء واجبات كراء المحل موضوع نزع الملكية، وهو ما يخالف مقتضيات الفصل 651 المشار إليه.

فالقرار المطعون فيه لم يأخذ بعين الاعتبار كون المطلوبة لازالت تمارس نشاطها بالمحل موضوع الدعوى، وأن حرمانهم من واجبات الكراء يشكل تعطيلا لشروط عقد الكراء التي تبقى سارية المفعول إلى حين تنفيذ قرار نزع الملكية بأداء التعويض عن ذلك.

وأن المحكمة لم تناقش ما أثارته موروثهم من أن عقد الكراء يبقى ساريا إلى حين تنفيذ قرار نزع الملكية بأداء التعويض، ومن أن الحكم القاضي بنقل الملكية لم ينفذ فعليا بأداء قيمة التعويض، خاصة وأن المطلوبة لازالت تمارس نشاطها التجاري بالمدعى فيه، مما يكون معه القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني سليم ومعللا تعليلا فاسدا معرضا للنقض.

لكن، حيث ردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ما استدلت به في موضوع الوسيطتين: « ... بأنه بالرجوع إلى شهادة الملكية المؤرخة في 2019/2/11 تبين أن العقار أصبح مسجلا باسم الدولة المغربية الملك الخاص، وهو الأمر الذي لم تنفه المستأنف عليها سواء ابتدائيا أو أمام المحكمة.

كما أن الثابت من شهادة الإيداع المؤرخة في 2019/2/14 الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية أنه قيد بالملك موضوع الرسم العقاري عدد (...) وبتاريخ 2013/09/09 حكم ابتدائي مؤرخ في 2013/02/21 بمقتضاه تم نقل ملكية العقار موضوع الرسم العقاري لفائدة الدولة المغربية الملك الخاص، وأنه بذلك وعلى خلاف ما جاء في الحكم المستأنف فإن المستأنف عليها لم تبق لها الصفة كمالكة للمدعى فيه بعد أن تم نقل ملكية العقار لفائدة الدولة المغربية حسب الثابت من شهادة الملكية وشهادة الإيداع، هذه الشهادة الأخيرة التي تفيد أن الحكم الابتدائي الصادر بتاريخ 21/2/2013 الذي بمقتضاه تم نقل ملكية العقار لفائدة الدولة المغربية الملك الخاص قد تم تقييده بالرسم العقاري، وهو ما يفيد أن هذه الأخيرة تملك العقار ابتداء من تاريخ تقييد الحكم المذكور بالرسم العقاري المشتمل على المدعى فيه، وبالتالي فإنه وينقل ملكية العقار لفائدة الدولة المغربية حسب الشهاداتين أعلاه وهي الواقعة التي المستأنف عليها فإن توجيه الإنذار ورفع دعوى الأداء والإفراغ بالتاريخين أعلاه.

يكونا قد تما من طرف لم تعد لها الصفة كمكرية لفقدانها صفتها كمالكة للمدعى فيه ... » ، وهو تعليق غير منتقد في مجمله طبقت فيه المحكمة تطبيقا سليما مقتضيات الفصل 37 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، التي تنص على أنه بإيداع الحكم الناقل للملكية لدى المحافظة العقارية يترتب عليه في تاريخ الإيداع المذكور تخليص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي تكون مثقلة بها ويترتب عليه بحكم القانون فيما يخص العقارات المحفوظة نقل الملكية إلى اسم السلطة النازعة للملكية ويشطب تلقائيا على جميع التقييدات الموضوعية لفائدة الغير كيفما كان نوعها، وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات، معتبرة وعن صواب أنه بإيداع الحكم الناقل للملكية لدى المحافظة العقارية يخلص العقار من جميع الحقوق والتحملات التي يكون العقار موضوعا لها، وبذلك لم يخرق قرارها أي مقتضى وجاء معللا بما فيه الكفاية ومرتكزا على أساس والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين الصائر. وبه صدر القرار، وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركة من رئيسة الغرفة السيدة خديجة البابين رئيسة، والمستشارين السعيد شوكيب مقررا، محمد الكراوي، محمد طيبي وزاني ونور الدين السيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد صادق، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم أيت علي.