

Bail d'un immeuble immatriculé : Le contrat consenti par un héritier non inscrit au titre foncier est inopposable aux propriétaires inscrits

| Identification | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| Ref 43436 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Marrakech | N° de décision 669 |
| Date de décision 04/09/2025 | N° de dossier 2025/8219/249 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Extinction du Contrat, Baux | | Mots clés Titre foncier, Occupation sans droit ni titre, Nullité du contrat, Inopposabilité, Indivision, Immeuble immatriculé, Expulsion, Effet constitutif de l'inscription, Bail de la chose d'autrui, Bail commercial | |
| Base légale Article(s) : 485 - 632 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles | | Source Non publiée | |

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, confirmant un jugement du Tribunal de commerce, rappelle que le contrat de bail portant sur un immeuble immatriculé, consenti par une personne non inscrite comme propriétaire sur le titre foncier, est inopposable aux propriétaires légitimes. La production d'un acte d'hérédité désignant le bailleur comme héritier du propriétaire originaire est jugée insuffisante à établir sa qualité pour contracter, car les droits découlant d'une succession n'ont d'effet à l'égard des tiers qu'à compter de leur inscription sur le titre foncier conformément au droit de l'immatriculation foncière. En conséquence, un tel acte s'analyse en un bail de la chose d'autrui, régi par renvoi par les dispositions relatives à la vente de la chose d'autrui. Faute de ratification par les propriétaires inscrits, le bail est dépourvu de tout effet juridique à leur encontre, justifiant ainsi son annulation et l'expulsion de l'occupant considéré comme étant sans droit ni titre.

Texte intégral

2025/8219/249

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/03/26.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بموجب مقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2025/2/4 استأنف محمد (ح.) الحكم عدد 3011 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/10/28 في الملف عدد 2024/8207/1241 والقاضي بإبطال العقد المؤرخ في 2020/6/22 وبطرد المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه او باذنه من المحل الكائن بـ (...). وتحمله الصائر ورفض باقي الطلب.

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

في الموضوع: يستفاد من وثائق الملف ان ورثة العربي (م.) وورثة احمد (م.) الواردة هوياتهم اعلاه تقدموا بمقال للمحكمة الابتدائية التجارية بمراكش المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024-03-29 يعرضون فيه انهم يملكون العقار المسمى الحمري 24 ذي الرسم العقاري 10/29403 عبارة عن عمارة من 3 طوابق وانهم فوجئوا باحتلال المدعى عليه للمحل السفلي دون سند قانوني وانهم حاولوا معه بشكل ودي لكن دون جدوى متمسكا بكونه قد « اكرى من احد الورثة، لأجله يلتزم المدعون الحكم على المدعى عليه بالإفراغ من المحل هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ، وتحمله الصائر ، مرفقين مقالهم بشهادة الملكية ومحضر معاينة. واجاب المدعى عليه عارضا أن طلب المدعين مجرد من أحد الأسباب التي نص عليها المشرع في المادة 26 من القانون رقم 49/16 مما يكون معه الطلب معيب شكلا ، وأنه بخصوص واقعة الاحتلال فان سند العارض يمثل في عقد الكراء المصحح الامضاء والمبرم مع السيدة حنان (س.)، وأنه أسس أصلا تجاريا ويؤدي الوجيبة الكرائية لفائدة المكربة وإن ذلك ثابت بموجب عقد الكراء والسجل التجاري، وأن ادلاء المدعين بشهادة الملكية لا تخصه في شيء كون أن حق الكراء منفصل على حق ملكية العقار، وأن حلول المدعين محل المالكة السابقة لا يمكن ينتج عنه انتهاء عقد الكراء في ظل عدم تحقق أسباب الافراغ ملتصا بعدم قبول الدعوى مرفقا مذكرته بنسخة من عقد الكراء ونسخة من

2025/8219/22

السجل التجاري ونسخة من رخصة استغلال المحل، وادلي الطرف المدعي بمقال اضافي عرضوا من خلاله بأنه وفقا للمادة 228 من ظ ل ع الذي ينص على أن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا فيها وأنه لما كان الفصل 632 من ظ ل ع يحيل على مقتضيات بيع ملك الغير طبقا للفصل 485 من ظ ل ع وانه لما كان عقد الكراء المحتج به من طرف المدعى عليه قد تم بينه وبين المسماة حنان (س.) وانهم لم يمنحوا أي إذن للتصرف نيابة عنهم وتبعاً لذلك فإن المدعين قد تقدموا بمقال اضافي يرمي الى بطلان عقد الكراء وأنه لا مجال للقول بأن البطلان يكون من حق اطراف العقد بل حتى من قبل من تضررت مصالحه وهو ما أقرته محكمة النقض، مما يجعل العقد المحتج به عديم الجدوى، وإنه ما دام أن الدعوى تتعلق بطرد محتل فانه لا مجال للاحتجاج بمقتضيات المادة 26 من القانون 49/16

وانهم لم يسبق لهم أن اطلعوا على عقد الكراء الذي ابرم بتاريخ 01/06/2020 في حين أن تملك المدعي للعقار المدعى فيه سابق لهذا التاريخ، ملتمسا الحكم بإبطال عقد الكراء. وبعد ذلك ادلى المدعى عليه بتعقيب عرض من خلاله أنه أثبت سند تواجد المحل من خلال عقد الكراء الذي لم يكن موضوع أي طعن بالزور من قبل المدعين وأن مجرد الادلاء بشهادة الملكية ليس سببا للإفراغ وأنه يكتري لمدة اربعة سنوات ويؤدي الواجبات الكرائية للمكزية . وبعد الحكم بإجراء البحث وتعقيب الطرفين على محضره صدر الحكم المطعون فيه.

المرحلة الاستئنافية: استأنفه السيد محمد (ح.) مركزا اوجه طعنه بعد استعراض موجز للوقائع انه وخلافا لما جاء بالتعليل فان العارض أدلى أمام المحكمة بالإرثاة المتضمنة للسيدة حنان (س.) كوارثة في الهالكة (س.) حليمة، مورثة المدعين، وبرسم وفاتها وصورة كاملة من دفتر الحالة المدنية تبثت أن السيدة حنان (س.) باعتبارها المكزية من ضمن الورثة، وبالتالي لها الصفة والمصلحة في إبرام عقد الكراء مع المدعى عليه بخصوص المحل موضوع الدعوى. كما أدلى العارض بصورة قرار بعدم المتابعة للدلالة على أن هناك نزاعا بين الورثة بخصوص صفة الإرث التي ينازع فيها المدعون بالنسبة للسيدة حنان (س.)، والتي صدر بشأنها قرار بعدم المتابعة، ويتجلى من حيثياته أن هذه الأخيرة وارثة في الهالكة (س.) حليمة مورثة المدعين. وان عقد الكراء المبرم بين السيدة حنان (س.) والعارض صادر عن الأولى باعتبارها وارثة في الهالكة (س.) حليمة ، وبالتالي فهو ملزم لباقي الورثة، طبقا للفصل 229 من قانون الالتزامات ملتمسا الغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب.

واجاب الطرف المستأنف عليه ان الامر يتعلق برسم عقاري لا يعتد الا بالحقوق المسجلة عليه وبالتالي فان اي ادعاء او اي شراء لا اثر له فيكون العقد الذي ابرمه غير منتج لأي اثر قانوني وغير صحيح كما ان قرارات الاغلبية تلزم الاقلية في ادارة المال الشائع ومن اكرت المحل لا تتوفر على هذا النصاب ولا يحق لها ابرام هذا التصرف وان الوثائق المدلى بها غير ذات جدوى فقرار عدم المتابعة تقرر نتيجة تراجع شهود

2025/8219/249

الاراثة ، مضييفا أن الوثائق المتحدث عنها لا قيمة لها، وأن قرار عدم المتابعة يتضمن تراجع كل شهود الاراثة عما صرحوا به خلالها، ونفوا أي علم لهم بمن ادعى المستأنف أنها المكزية له، وان الدعوى هي جارية الآن من أجل التشطيب على العقد الذي وظفته هذه الأخيرة في المسطرة التي كانت جارية بينها وبين العارضين بحكم أن المورثة ليست أما لها، ذلك أن هذه لم يسبق لها تزوجت ولا ولدت بأي وجه، وأن المقرر أن تسجيل المولود في دفتر الحالة المدنية للهالك لا يثبت نسبه لهذا الأخير ملتمسا تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/3/26 الفي بالملف جواب ذ الشراوي فتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2025/4/9.

محكمة الاستئناف

حيث انه وخلافا لما جاء بالوسيلة الوحيدة فقد تبثت من وثائق الملف ان العقار موضوع النزاع مملوك لورثة العربي (م.) واحمد (م.) حسب شهادة الملكية المتعلقة بالرسم العقاري عدد 10/29403 والذي لا يتضمن اسم المكزية حنان (س.) ولا يجدي المستأنف نفعا الاستدلال بعقد الكراء الذي أبرمه مع هذه الاخيرة مادام انها ليست من مالكي العقار وان رسم الاراثة المدلى به وان كان يشير الى انها من ورثة الهالكة حليمة (س.) المالكة الاصلية للمحل فإنها لا تفيد تملكها ولا صفتها في ابرام عقد الكراء مادام ان هذه الاراثة لم تقيد بالرسم العقاري و تبقى عديمة الأثر القانوني في اثبات علاقتها بالعقار طبقا للفصل 66 وما يليه من قانون التحفيض العقاري ، وبانتفاء صفة تملكها وثبوت تملك المستأنف عليهم للمدعى فيه فإنها تكون قد أكرت ملك الغير حسب الفصل 632 من ق ل ع الذي يحيل على الفصل 485 وما يليه من نفس القانون المنظم لبيع ملك الغير وفي غياب ما يثبت اقرار المالكين واجازتهم لهذا الكراء فانه يبقى عديم الأثر في مواجهتهم فيكون الحكم المستأنف الذي قضى بإبطاله وبطرد المستأنف من المحل واقعا في محله وجديرا بالتأييد.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت وعلنيا وحضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi.

En la forme : Considérant que, par mémoire d'appel enregistré et timbré le 04/02/2025, Mohamed (H.) a interjeté appel du jugement n° 3011 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech le 28/10/2024 dans l'affaire n° 2024/8207/1241, qui a prononcé la nullité du contrat daté du 22/06/2020 et ordonné l'expulsion du défendeur, ainsi que de toute personne agissant de son chef ou avec son autorisation, des lieux situés à (...), l'a condamné aux dépens et a rejeté le surplus de la demande.

Considérant que l'appel a été interjeté dans les formes, il est donc recevable.

Au fond : Il ressort des pièces du dossier que les héritiers d'Al-Arbi (M.) et les héritiers d'Ahmed (M.), dont les identités sont mentionnées ci-dessus, ont déposé une requête auprès du Tribunal de commerce de Marrakech, dont les droits de timbre ont été acquittés le 29/03/2024, exposant qu'ils sont propriétaires de l'immeuble dénommé « Al Hamri 24 » immatriculé sous le n° 10/29403, constitué d'un bâtiment de trois étages, et qu'ils ont été surpris de constater l'occupation du local inférieur par le défendeur sans fondement juridique. Ils ont tenté une approche amiable, mais en vain, celui-ci persistant à affirmer qu'il avait « loué auprès d'un des héritiers ». En conséquence, les demandeurs sollicitent la condamnation du défendeur à quitter les lieux, ainsi que toute personne agissant de son chef ou avec son autorisation, sous astreinte de 1000 dirhams par jour de retard dans l'exécution, avec condamnation aux dépens. Ils ont joint à leur requête un certificat de propriété et un procès-verbal de constat. Le défendeur a répondu en exposant que la demande des demandeurs était dépourvue de l'une des causes énoncées par le législateur à l'article 26 de la loi n° 49/16, ce qui rendait la demande irrégulière en la forme. Quant à l'occupation, le défendeur se fonde sur un contrat de bail dont la signature a été légalisée, conclu avec Madame Hanane (S.), et il exploite un fonds de commerce et verse le loyer à la bailleuse, ce qui est prouvé par le contrat de bail et le registre de commerce. Le fait que les demandeurs produisent un certificat de propriété ne le concerne en rien, car le droit au bail est distinct du droit de propriété de l'immeuble. La substitution des demandeurs à l'ancienne propriétaire ne peut entraîner la résiliation du contrat de bail en l'absence de réalisation des causes d'expulsion. Il a conclu à l'irrecevabilité de la demande, en joignant à son mémoire une copie du contrat de bail et une copie du

2025/8219/22

registre de commerce et une copie de l'autorisation d'exploitation du local. La partie demanderesse a produit un mémoire additionnel exposant que, conformément à l'article 228 du DOC, qui dispose que les obligations n'engagent que ceux qui y sont parties, et que l'article 632 du DOC renvoie aux dispositions de la vente de la chose d'autrui conformément à l'article 485 du DOC, et que le contrat de bail invoqué par le défendeur a été conclu entre lui et Madame Hanane (S.), et qu'ils ne lui ont donné aucune autorisation d'agir en leur nom, en conséquence de quoi les demandeurs ont présenté un mémoire additionnel visant à la nullité du contrat de bail, et qu'il n'y a pas lieu de dire que la nullité est du droit des parties au contrat, mais aussi de ceux dont les intérêts ont été lésés, ce qui a été confirmé par la Cour de cassation, ce qui rend le contrat invoqué sans valeur. Étant donné que l'action porte sur l'expulsion d'un occupant sans titre, il n'y a pas lieu d'invoquer les dispositions de l'article 26 de la loi 49/16 et qu'ils n'ont jamais eu connaissance du contrat de bail qui a été conclu le 01/06/2020, alors que l'acquisition de l'immeuble litigieux par le demandeur est antérieure à cette date, demandant la nullité du contrat de bail. Par la suite, le défendeur a présenté des observations exposant qu'il avait prouvé son droit d'occuper les lieux par le biais du contrat de bail qui n'avait fait l'objet d'aucune contestation en faux de la part des demandeurs et que la simple production d'un certificat de propriété ne constituait pas une cause d'expulsion et qu'il louait pour une durée de quatre ans et payait les loyers à la bailleresse. Après l'ordonnance d'une enquête et les observations des parties sur le procès-verbal, le jugement attaqué a été rendu.

Phase d'appel : Monsieur Mohamed (H.) a interjeté appel, articulant ses moyens d'attaque après un bref exposé des faits, en ce que, contrairement à ce qui est mentionné dans la motivation, le comparant a produit devant le tribunal l'acte successoral incluant Madame Hanane (S.) en tant qu'héritière de la défunte (S.) Halima, auteur des demandeurs, ainsi que son acte de décès et une copie intégrale du registre d'état civil établissant que Madame Hanane (S.), en tant que bailleresse, est l'une des héritières, et a donc qualité et intérêt pour conclure le contrat de bail avec le défendeur concernant le local litigieux. Le comparant a également produit une copie d'une décision de non-lieu pour indiquer qu'il existe un litige entre les héritiers concernant la qualité d'héritier que les demandeurs contestent à Madame Hanane (S.), et qui a fait l'objet d'une décision de non-lieu, dont il ressort que cette dernière est héritière de la défunte (S.) Halima, auteur des demandeurs. Le contrat de bail conclu entre Madame Hanane (S.) et le comparant émane de la première en tant qu'héritière de la défunte (S.) Halima, et est donc opposable aux autres héritiers, conformément à l'article 229 du Code des obligations, demandant l'annulation du jugement attaqué et le rejet de la demande.

La partie intimée a répondu qu'il s'agit d'un titre foncier où seuls les droits qui y sont enregistrés sont pris en compte, et que par conséquent, toute allégation ou tout achat est sans effet et que le contrat qu'il a conclu est sans effet juridique et incorrect. De plus, les décisions de la majorité engagent la minorité dans l'administration des biens indivis, et celle qui a loué le local ne dispose pas de ce quorum et n'a pas le droit de conclure cet acte. Les documents produits sont sans valeur, car la décision de non-lieu a été prise à la suite du retrait des témoins

2025/8219/249

de l'acte successoral, ajoutant que les documents mentionnés n'ont aucune valeur, et que la décision de non-lieu contient le retrait de tous les témoins de l'acte successoral de ce qu'ils avaient déclaré lors de celui-ci, et ont nié avoir connaissance de celui que l'appelant prétend être son bailleur, et que l'action est en cours afin de radier le contrat que cette dernière a utilisé dans la procédure qui était en cours entre elle et les appelants en raison du fait que l'auteur n'est pas sa mère, car cette dernière ne s'est jamais mariée ni n'a donné naissance de quelque manière que ce soit, et qu'il est établi que l'enregistrement d'un enfant dans le registre d'état civil d'un défunt ne prouve pas sa filiation à ce dernier, demandant la

confirmation du jugement attaqué.

Sur la base de l'inscription de l'affaire à l'audience du 26/03/2025, la réponse de Maître Cherkaoui a été versée au dossier et il a été décidé de retenir l'affaire pour délibéré à l'audience du 09/04/2025.

Cour d'appel

Considérant que, contrairement à ce qui est avancé dans le moyen unique, il ressort des pièces du dossier que l'immeuble litigieux appartient aux héritiers d'Al-Arbi (M.) et d'Ahmed (M.) selon le certificat de propriété relatif au titre foncier n° 10/29403, qui ne contient pas le nom de la bailleuse Hanane (S.), et il est inutile pour l'appelant de se prévaloir du contrat de bail qu'il a conclu avec cette dernière, étant donné qu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble, et que l'acte successoral produit, bien qu'il indique qu'elle est l'une des héritières de la défunte Halima (S.), propriétaire initiale du local, ne prouve ni sa propriété ni sa qualité pour conclure le contrat de bail, étant donné que cet acte successoral n'est pas inscrit au titre foncier et reste sans effet juridique pour établir sa relation avec l'immeuble conformément à l'article 66 et suivants de la loi sur l'immatriculation foncière. En l'absence de preuve de sa propriété et compte tenu de la preuve de la propriété des intimés sur le bien litigieux, elle aurait loué le bien d'autrui conformément à l'article 632 du DOC, qui renvoie à l'article 485 et suivants du même code régissant la vente de la chose d'autrui, et en l'absence de preuve de l'approbation et de la ratification de cette location par les propriétaires, elle reste sans effet à leur égard, de sorte que le jugement attaqué qui a prononcé sa nullité et l'expulsion de l'appelant des lieux est bien fondé et mérite d'être confirmé.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en audience publique :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement attaqué, avec condamnation de l'appelant aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an susdits par la même formation qui a participé aux débats.

Le président et rapporteur

Le greffier