

Office du juge des référés : L'affirmation de l'incompétence du juge pour apprécier le droit d'un occupant interdit de statuer sur le bien-fondé de son maintien dans les lieux (Cass. civ. 2016)

Identification			
Ref 15577	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 115
Date de décision 09/02/2016	N° de dossier 2015/3/1/1889	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Référé, Procédure Civile		Mots clés نقض القرار, Cassation pour vice de motivation, Cohérence entre les motifs et le dispositif, Contradiction de motifs, Incompétence du juge des référés, Motivation des décisions de justice, Opposabilité du bail, Référé-expulsion, Vente aux enchères publiques, Bail non inscrit sur le titre foncier, انعدام التعليل, تناقض بين الحثيات والمنطوق, دعوى إفراغ, رسم عقاري, عقد كراء, فساد التعليل الموازي لانعدامه, قضاء استعجالي, محتل بدون سند, بيع بالمزاد العلني, Adjudicataire	
Base légale Article(s) : 68 - Code Foncier		Source Revue : Arrêts de la Cour Suprême, Chambre Civile قرارات المجلس الأعلى الصادرة عن غرفة المدنية Page : 17	

Résumé en français

Un adjudicataire, ayant acquis un bien immobilier dans le cadre d'une vente sur saisie, s'est vu opposer par l'occupant des lieux l'existence d'un bail commercial. La cour d'appel, saisie du litige, a confirmé une ordonnance de référé qui ordonnait l'expulsion de la partie initialement saisie tout en l'excluant pour la société se prévalant du bail. Cependant, les juges du fond ont, dans leurs motifs, affirmé que le juge des référés n'était pas compétent pour apprécier la validité du titre de l'occupant, se mettant ainsi en contradiction flagrante avec leur dispositif qui, en statuant, tranchait nécessairement cette question.

La Cour de cassation censure cette décision pour contradiction de motifs. Elle rappelle le principe impératif de cohérence devant exister entre la motivation d'un jugement et son dispositif. En l'espèce, le fait pour la cour d'appel de se déclarer incompétente sur un point de droit dans ses motifs tout en le jugeant implicitement dans son dispositif constitue une contradiction rédhibitoire. La Haute juridiction considère qu'une telle faille dans le raisonnement juridique équivaut à une absence pure et simple de motifs, viciant la décision et entraînant inéluctablement sa cassation.

Résumé en arabe

طرد للاحتلال بدون سند - قاضي المستعجلات - شروط اختصاصه.

لما اعتبرت المحكمة ضمن تعليلاتها أن طلب اعتبار الشركة المدخلة في الدعوى والمكترية للمدعى فيه محتلة بدون سند يخرج عن اختصاص قاض المستعجلات وقضت في نفس الوقت بتأييد الأمر الاستعجالي القاضي بعدم شمول المدخلة في الدعوى بعبارة « أو يقوم مقامها » تكون قد سقطت في التناقض بين تعليلها و منطوق قرارها.

نقض وإحالة

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر تحت رقم 3793 عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2014/11/13 في الملف المدني رقم 1221/13/4061 أن سالم (ص) ادعى أمام رئيس المحكمة الابتدائية بمكناس بصفته قاضيا للأمر المستعجلة أنه اشترى عن طريق البيع بالمزاد العلني الملك المسمى ... ذي الرسم العقاري عدد (...) بمكناس جماعة مجاط تعاونية النعيجي مساحته 12 آر و 61 سنتياري، وسجل باسمه كمالك وحيد له حسب شهادة الملكية المرفقة، وأن المدعى عليها المحجوز عليها تحتل الملك موضوع النزاع بدون حق ولا سند رغم خروج الملك من يدها عن طريق البيع بالمزاد العلني، والتمس الحكم عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها بإفراغ الملك المدعى فيه تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفق مقاله بصورة مطابقة للأصل لشهادة الملكية أجابت المدعى عليها بأن الهدف من الدعوى هو الاعتداء على حق المدخلة في الدعوى شركة (...) لمختلف الأشغال والمعاملات التي تستغل المحل على وجه الكراء من المدعي عليها حسب الثابت من عقد الكراء، والتمست إدخال الشركة المذكورة في الدعوى للإدلاء بأوجه دفاعها في الدعوى وأرفقت جوابا بعقد كراء. وبعد تبادل الردود وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها من العقار المدعى فيه وبعدم شمول المدخلة في الدعوى بعبارة (ومن يقوم مقامه)). استأنفه المدعي بناء على أن دفتر التحملات لا يتضمن في شروطه الخاصة أي نص على أن العقار مثقل بأي حيز أو تقييد احتياطي وأن المدخلة في الدعوى هي شركة وهمية وأن المادة 68 من قانون التحفيظ العقاري ينص على أن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتقييدها في الرسم العقاري طبقا للمادة 65 من نفس القانون لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير، وأن ما ذهب إليه الأمر المستأنف من عدم شمول المدخلة في الدعوى بعبارة أو من يقوم مقامه لا يرتكز على أساس. وبعد جواب المستأنف عليها بأن النزاع خرج عن نطاق قاضي المستعجلات وأن تسجيل عقود الكراء بالرسم العقاري يتعلق بالكراء الطويل الأمد، فيما أجابت المدخلة في الدعوى بأن تواجهها قانوني بالمدعى فيه وأنها أسست عليه أصلا تجاريا. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة بتأييد الأمر المستأنف وهو القرار المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن عل القرار ضمن الوسيلة المستدل بها و المتخذة من فساد التعليل الموازي لانعدامه، أنه أثار في حيلياته إلى أن اعتبار الشركة المكترية محتلة له بدون سند في ظل المقتضيات المشار إليها، مما يخرج عن نطاق اختصاص قاضي المستعجلات وكذلك الأمر بشأن ما تمسك به من كون العقد المستدل به إنما تم إبرامه للتحايل والإضرار بحقوقه، وأن هذا التناقض في الأسباب المبني عليها الحكم القضائي يعد فقداناً لتلك الأسباب نفسها، ويجعل الحكم قابلاً للنقض، وأن المحكمة لما عللت قرارها بتعليل متناقضا لمنطوق القرار المؤيد للأمر الابتدائي فيما قضى به من إفراغ جهة وعدم شمول جهة ثانية مع أنها لاحظت عدم اختصاص قاضي المستعجلات للبت في الطلب، فجاء قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن الأحكام يجب أن تكون منسجمة بين حيثياتها ومنطوقها وأن تحون تعليلاتها تفضي للنتيجة التي آلت إليها. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ضمن تعليلاتها أن طلب اعتبار الشركة الدخلة في الدعوى والمكترية للمدعى فيه محتلة بدون سند يخرج عن نطاق اختصاص قاضي المستعجلات وقضت في نفس الوقت بتأييد الأمر الاستعجالي القاضي بعدم شمول المدخلة في الدعوى بعبارة (أو من يقوم مقامه)) تكون قد سقطت في التناقض بين تعليلاتها ومنطوق قرارها، وعلته تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعد رئيسا والمستشارين السادة : أمينة زياد مقررة – محمد بن يعيش – سمية يعقوبي خبيزة – عبد الهادي الأمين أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.

Version française de la décision

Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué, rendu le 13/11/2014 par la Cour d'appel de Meknès sous le numéro 3793 dans le dossier civil numéro 1221/13/4061, que le sieur Salem (S) a saisi le président du Tribunal de première instance de Meknès, en sa qualité de juge des référés, exposant avoir acquis par voie de vente aux enchères publiques le bien immobilier dénommé (...) sis à Meknès, commune de M'jat, coopérative Naïji, objet du titre foncier numéro (...), d'une superficie de 12 ares et 61 centiares, et l'avoir fait immatriculer en son nom en tant qu'unique propriétaire, ainsi qu'en atteste le certificat de propriété joint. Il a soutenu que la défenderesse, partie saisie, occupe le bien litigieux sans droit ni titre bien que celui-ci soit sorti de son patrimoine par l'effet de la vente aux enchères publiques. Il a par conséquent sollicité qu'il soit ordonné à cette dernière, ainsi qu'à quiconque agissant de son chef ou avec son autorisation, de libérer les lieux sous peine d'une astreinte. À l'appui de sa requête, il a produit une copie certifiée conforme à l'original du certificat de propriété. La défenderesse a répliqué que l'action visait à porter atteinte aux droits de la partie mise en cause, la société (...) pour travaux et opérations divers, qui exploite les lieux en vertu d'un bail conclu avec la défenderesse, comme en atteste le contrat de bail produit. Elle a sollicité la mise en cause de ladite société afin qu'elle présente ses moyens de défense. Un contrat de bail a été joint à ses conclusions. Après échange des écritures et achèvement de la procédure, le tribunal a ordonné l'expulsion de la défenderesse et de quiconque occupe de son chef du bien immobilier litigieux, tout en excluant la partie mise en cause du champ d'application de la formule « et quiconque occupe de son chef ». Le demandeur a interjeté appel de cette ordonnance, faisant valoir que le cahier des charges ne mentionnait dans ses conditions particulières aucune charge, saisie ou prénotation grevant le bien ; que la partie mise en cause était une société fictive ; et que l'article 68 de la loi sur l'immatriculation foncière dispose que les baux non publiés par leur inscription sur le titre foncier, conformément à l'article 65 de la même loi, ne sont pas opposables aux tiers. Il a ajouté que la décision du premier juge d'exclure la partie mise en cause de la formule « ou quiconque occupe de son chef » était dénuée de fondement. En réponse, l'intimée a soutenu que le litige excédait la compétence du juge des référés et que l'inscription des baux sur le titre foncier ne concernait que les

baux de longue durée. La partie mise en cause a quant à elle répondu que sa présence dans les lieux était légale et qu'elle y avait constitué un fonds de commerce. Après achèvement de la procédure, la Cour a confirmé l'ordonnance entreprise, rendant ainsi l'arrêt aujourd'hui déferé à la censure de la Cour de cassation.

Attendu que le pourvoi, dans l'un de ses moyens, fait grief à l'arrêt attaqué d'une corruption de la motivation équivalant à son absence, en ce que la Cour d'appel a énoncé dans ses motifs que statuer sur le caractère d'occupante sans titre de la société locataire, au regard des dispositions invoquées, excédait la compétence du juge des référés, de même que l'examen de l'argument selon lequel le contrat produit aurait été conclu en fraude des droits du demandeur. Le demandeur au pourvoi soutient que cette contradiction dans les motifs fondant la décision de justice équivaut à une absence de motifs et rend l'arrêt susceptible d'être cassé. En motivant sa décision de manière contradictoire avec son dispositif, qui confirmait l'ordonnance de première instance en ce qu'elle ordonnait l'expulsion d'une partie tout en excluant une autre, alors même qu'elle avait constaté l'incompétence du juge des référés pour statuer sur la demande, la Cour d'appel a rendu un arrêt entaché d'une corruption de la motivation équivalant à son absence, ce qui l'expose à la cassation.

Attendu que le grief du demandeur au pourvoi

Un adjudicataire, ayant acquis un bien immobilier dans le cadre d'une vente sur saisie, s'est vu opposer par l'occupant des lieux l'existence d'un bail commercial. La cour d'appel, saisie du litige, a confirmé une ordonnance de référé qui ordonnait l'expulsion de la partie initialement saisie tout en l'excluant pour la société se prévalant du bail. Cependant, les juges du fond ont, dans leurs motifs, affirmé que le juge des référés n'était pas compétent pour apprécier la validité du titre de l'occupant, se mettant ainsi en contradiction flagrante avec leur dispositif qui, en statuant, tranchait nécessairement cette question.

La Cour de cassation censure cette décision pour contradiction de motifs. Elle rappelle le principe impératif de cohérence devant exister entre la motivation d'un jugement et son dispositif. En l'espèce, le fait pour la cour d'appel de se déclarer incompétente sur un point de droit dans ses motifs tout en le jugeant implicitement dans son dispositif constitue une contradiction rédhibitoire. La Haute juridiction considère qu'une telle faille dans le raisonnement juridique équivaut à une absence pure et simple de motifs, viciant la décision et entraînant inéluctablement sa cassation.

est fondé. En effet, les décisions de justice doivent présenter une cohérence entre leurs motifs et leur dispositif, et leur motivation doit conduire logiquement à la solution retenue. En l'espèce, la Cour d'appel, auteur de l'arrêt attaqué, en considérant dans ses motifs que la demande visant à faire déclarer la société intervenante et locataire du bien litigieux comme étant une occupante sans titre excédait la compétence du juge des référés, tout en confirmant par son dispositif l'ordonnance de référé qui excluait ladite intervenante de la formule « ou quiconque occupe de son chef », est tombée dans une contradiction entre ses motifs et son dispositif. Elle a ainsi entaché sa décision d'une motivation corrompue, assimilable à une absence de motivation, et l'a exposée à la cassation.

Par ces motifs

La Cour de cassation casse l'arrêt attaqué.