

Extinction automatique du droit réel d'usage viager (« العمرى ») par le décès du bénéficiaire : retour de plein droit au propriétaire initial (CA Com. Casablanca, 2022) (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 34675	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5142
Date de décision 17/11/2022	N° de dossier 3087/8206/2022	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Droits réels démembrés, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés العمرى, Retour automatique du bien au propriétaire initial, Résiliation judiciaire du bail, Recevabilité de l'action en expulsion, Qualité à agir du propriétaire, Paiement des loyers impayés, Indemnité pour résistance abusive, Extinction automatique du droit, Expulsion du preneur, Droit réel démembré, Droit d'usage viager, Décès du bénéficiaire, Contrainte par corps	
Base légale Article(s) : 105 - 107 - Loi n° 39-08 relative au code des droits réels. (22 novembre 2011) Article(s) : 146 - 175 - 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca infirme le jugement entrepris ayant déclaré irrecevable, pour défaut de qualité à agir, la demande formée par la propriétaire d'un immeuble en vue d'obtenir le paiement d'arriérés locatifs et l'expulsion des occupants d'un local commercial dépendant dudit immeuble. À cette occasion, elle précise la nature et les effets de l'extinction du droit d'usage viager (« العمرى » – *umra*), droit réel spécifique du droit marocain.

La Cour rappelle qu'en vertu de l'article 105 du Code des droits réels (loi n° 39-08), l'*umra* constitue un droit réel démembré conférant à son titulaire la jouissance gratuite d'un bien immobilier, soit pendant une durée déterminée, soit jusqu'au décès du bénéficiaire ou du constituant du droit. Constatant, en l'espèce, le décès avéré des bénéficiaires initiaux, elle relève que cette circonstance a entraîné, conformément à l'article 107 du même code, l'extinction automatique du droit réel en question, et par voie de conséquence, le retour immédiat de la pleine jouissance et de l'exploitation du bien immobilier au propriétaire originaire concédant.

Il s'ensuit, selon la Cour d'appel, qu'à compter de l'extinction du droit d'usage viager, la propriétaire a pleinement recouvré sa qualité de bailleuse. Dès lors, le premier juge a retenu à tort le défaut de qualité à agir, de sorte que le jugement est infirmé sur ce point et la demande initiale déclarée recevable.

Statuant par évocation sur le fond, la Cour constate que les occupants persistent à ne pas régler les loyers échus, malgré une mise en demeure restée infructueuse et en l'absence de toute preuve d'un paiement ou d'une consignation valablement opérée. Ce manquement caractérisé des preneurs à leur obligation essentielle de paiement justifie pleinement la résiliation du bail, leur condamnation solidaire au paiement des loyers impayés ainsi que d'une indemnité pour résistance abusive, outre leur expulsion des lieux.

En conséquence, infirmant partiellement le jugement entrepris et statuant à nouveau, la Cour condamne solidairement les défendeurs au paiement des arriérés locatifs ainsi qu'à l'indemnité précitée, ordonne leur expulsion du local commercial litigieux, fixe la durée de la contrainte par corps au minimum légal et met les dépens à leur charge.

Texte intégral

حيث يستفاد من مستندات الملف والحكم المطعون فيه ان المستانفة جميلة (ع). تقدمت بواسطة دفاعها بتاريخ 04/06/2021 بمقال للمحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها اشترت من احمد (ع). جميع العقار الكائن بزنقة فلسطين رقم 2 سيدي قاسم بمقتضى رسم الشراء عدد 423 صحيفة 314 كناش عدد 4 والمستخرج منه محل تجاري والذي كان يكره لمورث المدعى عليهم، وانه بموجب عقد عمرة سلمت للسيد احمد (ع). جميع العقار المذكور قصد الاستعمال والاستغلال وان هذا الاخير المعتمر توفي وبوفاته انقضى عقد العمرة وبالتالي اصبحت هي المكربة للمحل موضوع النزاع وان المدعى عليهم امتنعوا عن اداء واجبات الكراء منذ فبراير 2020 رغم اذارهم، ملتمسة الحكم عليهم بادائهم لها مبلغ 2200 درهم عن واجبات كراء المدة من فبراير 2020 الى متم مارس 2021 ومبلغ 500 درهم تعويض عن التماطل وبافراغهم من المحل المكترى هم او من يقوم مقامهم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد الاكراه البدني في الاقصى وتحمله الصائر ، دارفقت مقالها بنسخة من حكم قضائي انذرت ومحضر تبليغه ومحضر معاينة واستجواب ورسم شراء ورسم عمرة

وبناء على المذكرة الجوابية للطرف المدعى عليه المرفقة بمقال ادخال الغير في الدعوى المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 26/10/2021 جاء فيها انه توصل بانذار من طرف السادة ورثة احمد (ع). يطالبونه باداء واجبات كراء المحل موضوع النزاع وانه وضمانا لحسن سير العدالة وحفاظا على المراكز القانونية للاطراف فانه يلتزم الحكم بعدم قبول الدعوى وفي مقال الادخال استدعاء المدخلين في الدعوى مرفقا مذكرته بانذار ومحضر تبليغه.

و بتاريخ 30/11/2021 صدر الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف



حيث تتمسك الطاعنة بان الحكم ارتكز على كون صفتها كمكرية غير قائمة في المطالبة بالأداء والإفراغ باعتبار أن المستغلة الوحيدة للعقار بعد وفاة أحمد (ع.) هي الباتول (غ.) و هي صاحبة الصفة في رفع الدعوى وأن صفتها ثابتة ومصلحتها واضحة وجليّة إذ أنها هي صاحبة الملك والمستغلة الوحيد لهذا العقار وأن عقد العمرى هو عقد تنتهي صلاحيته بموت المستفيدين وبما أن أحمد (ع.) والباتول (غ.) قد توفوا فإن العارضة لها الحق في رفع الدعوى في مواجهة المستأنف عليهم ومطالبتهم بالأداء والإفراغ، ملتزمة الغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي الحكم على المستأنف عليهم بادائهم لها مبلغ 2200.00 درهم عن المدة الممتدة من فاتح فبراير 2020 الى غاية متم مارس 2021 وتعويض عن التماطل قدره 500 درهم وافراغهم هم ومن يقوم مقامهم او باذنه من المحل التجاري الكائن بزنقة فلسطين رقم 2 سيدي قاسم وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحديد مدة الاكراه البدني في الاقصى وتحميلهم الصائر .

وارفقت مقالها بنسخة من الحكم المستأنف وشهادة الوفاة.

وبجلسة 20/10/2022 ادلى المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم بمذكرة جوابية يعرضون من خلالها ان الحكم المستأنف علل تعليلا سليما وقد صادف الصواب فيما قضى به وان المستأنفة لم تثبت صفتها في التقاضي وان الطرف العارض لا علاقة له بالمستأنفة، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف.

حيث ادرج الملف بجلسة 20/10/2022 الفى بالملف نيابة الاستاذ بن الشيخ عن ورثة محمد (ا.) والفي بالملف بالملف مذكرة جوابية الاستاذ بن الشيخ، مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 17/11/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بمجانبة الحكم المستأنف الصواب لما قضى بعدم قبول الطلب بعلة ان صفة المدعية كمالكة غير قائمة، وحال انه بعد وفاة المعطى لهما تصبح محقة في استرجاع محلها والمطالبة بواجبات كرائية.

وحيث ثبت صحة ما تمسكت به الطاعنة ذلك ان الثابت من وثائق الملف الابتدائي انه سبق للطاعنة ان اعطت المحل موضوع الدعوى لكل من احمد (ع.)، (غ.) الباتول بموجب رسم عمرى مضمن بعدد 422 صحيفة 312 وتاريخ 2/9/2019 من اجل استعماله واستغلاله.

وحيث ان حق العمرى وكما عرفت المادة 105 من مدونة الحقوق العينية هي حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له او المعطى او لمدة معلومة، وانه وطالما ان المعطى لهما (ع.) احمد والباتول (غ.) قد توفيا حسب الثابت من محضر المعاينة والاستجواب المؤرخ في 15/3/2021 الذي صرح من خلاله ضابط الحالة المدنية لمقاطعة الزاوية سيدي قاسم ان المسمى قيد حياته احمد (ع.) توفي بتاريخ 21/2/2020 وكذا من الشهادة الادارية المؤرخة في 15 ابريل 2022 والتي تفيد كون المسماة قيد حياتها (غ.) الباتول توفيت بتاريخ 2/01/2013 فان هذا الحق اي حق الاستعمال والاستغلال ينتقل الى المعطى طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 107 من مدونة الحقوق العينية التي تنص على انه يجب على المعطى له ان يعمر العقار موضوع الحق بان يقيم فيه بنفسه او يأخذ علقته ولا يجوز له نقل هذا الحق الا للمعطي او لورثته وبالتالي فان العلاقة الكرائية انتقلت بدورها للمعطي -المستأنفة- التي تكون صفتها كمكرية ثابتة في الملف ومن ثمة يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب لما قضى بعدم قبول الطلب ويتعين الغائه في هذا الشق والحكم من جديد بقبول الطلب .

وحيث انه اذا الغت محكمة الاستئناف الحكم المطعون فيه وجب عليها ان تتصدى للحكم في الجوهر اذا كانت الدعوى جاهزة للبت فيها طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 146 من ق م م.

وحيث ان البين من وثائق الملف كما هي معروضة على المحكمة الابتدائية ان الدعوى جاهزة للبت فيها .

وحيث سبق للطاعنة أن وجهت انذارا للمستأنف عليهم من اداء اجاء واجبات كراء المحل موضوع الدعوى عن المدة من فاتح فبراير

2020 الى متم نونبر 2020 توصل به المستأنف عليهم بتاريخ 10/12/2020 حسب الثابت من محضر تبليغ انذار المنجز من طرف المفوضة القضائية آيت وزينب حليلة المؤرخ بنفس التاريخ اعلاه.

وحيث انه ليس بالملف ما يفيد اداء المستأنف عليهم لواجبات الكراء او عرضها على المكري عرضا عينيا تم ايداعها بصندوق المحكمة وفق ما يمليه الفصل 175 من ق م م.

وحيث ان المكثري ملزم باداء واجبات الكراء مقابل انتفاعه بالعين المكراة وان اداء واجبات الكراء يعتبر التزاما مقابل للانتفاع بالعين المكراة ، واستمرار العلاقة الكرائية رهين بتنفيذ المكثري لهذا الالتزام أما في حالة الاحلال به كما هو الحال في هذه النازلة فان طلب انتهاء العلاقة الكرائية وفسخها يكون مبررا

وحيث ان المستأنف عليهم لم يبادروا الى اداء ما بذمتهم من واجبات كراء رغم توصلهم بالانذار وانصرام الاجل المضروب لهم مما يجعلهم في حالة مطل موجه للتعويض تحدده المحكمة في مبلغ 300 درهم .

وحيث ان الاكراه البدني يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري للاحكام تقضى به المحكمة كلما تعلق الامر باداء مبلغ مالي ويتعين الاستجابة للطلب المتعلق به لوجود موجباته وتحدده المحكمة في ادنى ما ينص عليه القانون.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليهم الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

وفي الموضوع: بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاصلي والحكم من جديد بقبوله شكلا وفي الموضوع باداء المستأنف عليهم لفائدة المستأنفة مبلغ 2200 درهم واجبات كراء المدة من فاتح فبراير 2020 الى متم مارس 2021 ومبلغ 300 درهم كتعويض عن التماطل وبافراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل التجاري الكائن بزقة فلسطين رقم 2 سيدي قاسم وتحميلهم الصائر وتحديد الاكراه البدني في الادنى وتأييده في الباقي.