

MICROFICHE ETABLIE A PARTIR DE
L'UNITE DOCUMENTAIRE
N

جديدة منجزة حسب الوثيقة
رقم:

019441

ROYAUME DU MAROC

المملكة المغربية

المركز الوطني للتوثيق
CENTRE NATIONAL DE DOCUMENTATION

SERVICE DE REPROGRAPHIE
ET IMPRIMERIE

B.P. 828 RABAT



مصلحة الطباعة والتصوير
ص.ب. 828 الرباط

F

1

019441

Etudes

2001-10-5

019441

Le bail emphytéotique portant sur les terres domaniales agricoles

Khalil Naceur

*Inspecteur divisionnaire au ministère
des Finances*

Le bail emphytéotique est l'une des variantes du louage des choses, et constitue un contrat à caractère juridique particulier dont la genèse remonte au temps des romains.

Consacré par le droit marocain, il est utilisé par l'administration des domaines dans la gestion du domaine privé de l'Etat, particulièrement pour l'amodiation des terres domaniales agricoles. Peu connu, le bail emphytéotique domanial n'obéit à aucune stratégie, tendant à être considéré comme un privilège, est aujourd'hui objet d'interrogation.

1. Le bail emphytéotique ou l'emphytéose

Le bail emphytéotique est communément connu sous l'expression "emphytéose" de la racine grecque "emphyteusis" de "pheuteuein" qui signifie littéralement : je plante. Ce vocable a été utilisé par le latin médiéval : "empohyteosis". Il est défini par le dictionnaire Quillet de la langue française comme "Bail d'un immeuble à très long terme" (1). Le dictionnaire le Petit Robert le définit comme étant « droit réel de jouissance sur le bien-fonds d'autrui accordé par un bail de longue durée (18-99 ans) moyennant paiement d'une redevance modique (2). »

Ce mot est défini par le lexique des termes juridiques comme : « le bail de longue durée pouvant atteindre 99 ans portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel (3). »

(1) Dictionnaire Quillet de la langue française, Paris 1948, p. 628.

(2) Le Petit Robert, Paris 1993, p. 746.

(3) Lexique des termes juridiques, Dalloz, Paris 1989, p. 187.

Pour l'encyclopédie juridique Dalloz « le bail emphytéotique est un louage d'immeuble dans lequel le preneur reçoit du bailleur, pour une longue durée, un droit réel immobilier spécial, appelé emphytéose qui lui confère un usage et une jouissance plus complets que dans le louage ordinaire, et ce, moyennant le paiement de redevances annuelles ayant un caractère modique (4). »

Le bail emphytéotique ou l'emphytéose est, donc, un bail à très longue durée qui a ordinairement pour objet des terres que le preneur s'engage à mettre en culture moyennant le paiement d'une faible redevance.

1.1. La genèse de l'emphytéose

L'emphytéose trouve ses origines dans le droit romain. En effet, rapporte M. Weill (A) : « L'emphytéose remonte aux derniers temps de l'Empire romain. Les propriétaires de grands domaines mal cultivés, eurent recours à des locations de longue durée voire perpétuelles afin d'être débarrassés de leur terre et ce fait, de la charge de l'impôt foncier. En compensation le preneur, qui ne payait qu'en redevance très minime s'engageait à améliorer à complanter le fonds (5). »

L'emphytéose, méconnue par certains droits, par exemple le droit égyptien, sera consacrée par d'autres notamment le droit français qui adoptera la notion romaine en y apportant certaines modifications.

C'est ainsi qu'on verra dans un 1^{er} temps l'annulation de la perpétuité tout en considérant l'emphytéote comme un véritable propriétaire investi du domaine utile à charge de fournir une faible redevance au titulaire du domaine éminent.

Dans un second temps, la durée se verra limitée à un maximum de 99 ans et l'emphytéote n'est plus investi du domaine utile mais d'un droit réel de jouissance sur la chose d'autrui (6).

L'emphytéose telle qu'elle est conçue par le droit français sera par le biais de la colonisation, transplantée dans le droit marocain.

1.2. La nature juridique de l'emphytéose

L'emphytéose est un contrat spécial d'une durée temporaire qui confère au preneur un droit réel de jouissance et d'usage y compris les servitudes susceptibles d'hypothèque, il est transmissibles aux héritiers.

(4) Giverdon, C., *Bail emphytéotique*, « Encyclopédie juridique », Dalloz, Paris 1975, p.

(5) Alex Weill, *Droit civil : les biens*, Dalloz, 2^e édition, 1983, p. 578.

(6) Alex Weill, *op. cit.*, p. 578 et s.

Ce droit bénéficie de toutes les actions possessoires et l'emphytéote dispose d'une action pétitoire par laquelle il peut réclamer la chose à autrui. En état d'indivision l'emphytéose donne lieu droit à préemption.

2. Le bail emphytéotique dans le droit marocain

Selon le dahir du 2 juin, 1915 fixant le législation applicable aux immeubles immatriculés qui consacre son sixième titre à l'emphytéose, le bail emphytéotique doit être consenti pour plus de 18 ans et ne peut dépasser 99 ans (art. 87) par ceux qui ont le droit d'aliéner (art. 88) sous forme de contrat écrit, puisque soumis à la publicité foncière conformément aux règles du code des obligations et des contrats en matière de baux (art. 89).

Le bail emphytéotique confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque, ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites par la saisie immobilière (art. 87). L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds, des servitudes passives pour une durée qui n'excédera pas la durée du bail (95) comme il profite du droit d'accession pendant la durée du bail (art. 96).

Face à ces droits, le preneur est soumis à certaines obligations c'est ainsi que l'article 94 dudit dahir précise que « le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'immeuble ».

De même, il ne peut, d'une part, se libérer de la redevance ni se soustraire à des conditions du contrat en délaissant le fonds (art. 92) et d'autre part, opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Toutefois, il peut y apporter des améliorations ou des constructions qui augmenteraient la valeur du fonds mais il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité (art. 93).

En ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auraient été élevées en exécutions de la convention, il est tenu des réparations de toute nature. Mais il n'est obligé de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par force majeure ou que leur disparition est due à un vice de construction antérieur au bail (art. 94).

La résolution du bail reste tributaire de la volonté des contractants exprimée dans le contrat, mais à défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après sommation du bail restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution du bail. Cette dernière peut être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves, néanmoins les tribunaux comme le dispose l'article 91 peuvent accorder un délais suivant les circonstances.

Ceci étant monsieur M. Decroux P. précise que : « L'emphytéose est un droit réel de jouissance grevant un immeuble immatriculé, sa nature réelle ne peut être contestée et comme tel, ce droit est soumis obligatoirement à l'inscription sur les livres fonciers pour produire ses effets, même entre parties, le titulaire du droit d'emphytéose peut obtenir un titre spécial en vue, notamment de l'inscription des droits réels et charges foncières pouvant grever son propre droit (7). »

3. L'emphytéose domaniale

Le louage est l'un des principaux procédés de la gestion domaniale utilisé par l'ancien Makhzen, il constituait une source de revenu pour Beit El Mal. En effet, signale M. J. Grigueur « la plus grande partie du domaine de l'Etat était loué et cette situation semblait à première vue avantageuse pour le Makhzen » (8).

Les contrats de location anciennement consentis par ce dernier étaient :

- des contrats de 6 % ;
- des reconnaissances de droit de clé (meftah ou sarouth) (guelsa Zina ou mouaine) ;
- le tenfid kira (de location) (9).

Avec l'avènement du protectorat et la création du service des domaines cette situation va changer.

Ainsi écrit J. Grigueur : « ... se sont atteints tous ces droits et l'on peut considérer aujourd'hui cette situation comme apurée ce qui permet au service des domaines de n'appliquer en matière de baux... que des règles de gestion saine se rapprochant de celles en usage dans la métropole (10). »

Le principe de l'adjudication aux enchères publiques va être imposé comme règle impérative dans les amodiations domaniales. La durée des baux consentie à l'époque variant entre 3-6 et 9 ans. Durant la période coloniale les baux emphytéotiques étaient pour ainsi dire inexistantes. « Dans la pureté des principes – affirme l'ancien directeur des domaines – ces baux pour pouvoir être consentis doivent être autorisés par un dahir (11). »

Observation qui ne sera suivie après l'indépendance par les domaines qu'en matière d'habitat : arrêté du 20 juin 1958 du sous-secrétaire d'Etat aux finances autorisant la

(7) Paul Decroux, *Droit foncier marocain*, édition la Porte, Rabat 1977, p. 357.

(8) Grigueur, J., *Traité théorique et pratique de législation. Doctrine administrative et jurisprudence marocaines en matière domaniale*, imprimerie réunies, Casablanca 1939, p. 45.

(9) *Ibid.*, p. 45.

(10) *Ibid.*, p. 45.

(11) *Ibid.*

location de lots de terrains domaniaux dans les secteurs équipés par le service de l'habitat (12).

Les baux emphytéotiques portant sur les terres agricoles domaniales vont être consentis à l'amiable, qualitativement très importants bien que comparaison faite avec les baux à ferme, ils sont quantitativement peu nombreux.

L'octroi de ces terres destinées exclusivement à des fins agricoles par la Direction des domaines suite généralement à des instructions souveraines ou gouvernementales, n'obéit pas à des règles précises.

La superficie, la durée ainsi que le montant du loyer varient d'un contrat à l'autre.

Toutefois leur consentement reste conditionné par l'acceptation des clauses énumérées dans le contrat d'adhésion/type réservé à ce genre de location.

3.1. Les obligations de l'emphytéote

L'emphytéote est tenu de réaliser sur l'immeuble domanial un programme de culture déterminé par l'administration des domaines comme il est obligé d'entretenir cette propriété en bon père de famille.

Le contrat exige de ce dernier non seulement l'émondement le soin périodique des arbres, mais encore leur remplacement par de jeunes plantes en cas de pérississement.

Les fruits doivent être coupés à la main et non battus à la gaule. Quant à l'élevage du porc, il est strictement interdit par ces baux.

Le preneur est obligé de payer d'avance, le 30 septembre de chaque année à la caisse du percepteur de la localité ou se trouve la propriété, le montant du loyer fixé.

3.2. Les prérogatives de l'emphytéote

Le contrat emphytéotique domanial confère au preneur tous les droits prévus par le dahir 1915, ce dernier jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes déclarées ou non.

Comme il peut sous-louer tout ou partie de la propriété après accord exprès de l'administration.

Egalement, il peut se substituer à cette dernière dans l'exercice des droits à l'eau attachés au fonds tel qu'ils sont établis par la loi ou la coutume et les usages locaux.

Ces droits sont héréditaires.

(12) *B.O.* du 14 novembre 1958, p. 1842. N.B. l'article 1^{er} du cahier des charges annexé à cet arrêté annonce que « la location à bail emphytéotique pour une durée de quarante ans de lots domaniaux... ».

3.3. De la responsabilité du domaine privé de l'Etat

En louant l'immeuble objet du bail emphytéotique, le domaine privé de l'Etat se dégage non seulement de certaines responsabilités juridiques mais aussi financières.

C'est ainsi que la responsabilité de l'Etat, selon les clauses du contrat, ne pourra en aucun cas être mise en cause aussi bien en cas d'accident de quelque nature qu'il soit provoqué par des munitions de guerre ou des engins explosifs pouvant se trouver sur la propriété louée, qu'en raison de fait imputables aux riverains ou voisins.

L'administration décline toute responsabilité au cas où, pour un motif quelconque le débit de l'eau viendrait à diminuer ou manquer, que l'emphytéote utilise ou non le réseau d'irrigation il sera astreint au paiement du minimum de consommation prévue par la législation en vigueur.

De même, le contrat assujettit le preneur à l'acquittement de toutes taxes ou impôts qui seraient établis par la suite ainsi que de faire inscrire en son nom et à ses frais ledit contrat sur le livre foncier.

3.4. De la résiliation du contrat

Le contrat emphytéotique domanial prévoit la résiliation du bail par l'administration dans deux cas :

- lors de l'inexécution de l'une quelconque des clauses énumérées dans ledit contrat ;
- à défaut de paiement d'un seul terme du loyer.

Dans le premier cas, l'administration a la faculté soit de poursuivre à l'encontre du preneur ou de ses ayants droits l'exécution intégrale du contrat soit d'en prononcer la résiliation pure et simple.

Quant au deuxième cas, après une mise en demeure par lettre restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble à ladite administration.

Une fois la résiliation chose faite, le loyer en cours restera dû et devra être payé dans un délai de trois mois à dater de la notification de la résiliation et le preneur est tenu de verser au trésor à titre de dommages-intérêts une indemnité égale au quart du loyer annuel.

Comme, il est obligé d'évacuer l'immeuble occupé sous peine de payer à l'administration une indemnité journalière fixée à 1/100 du montant annuel de la location.

Ceci dit, les clauses stipulées dans ce contrat restent de simples réserves préventives, l'administration, bien qu'elle possède le droit de visiter, à tout moment, la propriété louée pour s'assurer de son état, ne peut vu les moyens humains et techniques mis à sa disposition effectuer un contrôle systématique lui permettant la vérification de l'exécution desdites clauses.

BORDEREAU DE SAISIE

C.N.D

MAROC



ISBN	78607
NONAT A 110	
NAC A 090	0.19442
CODBI A 121	
COTRA A 122	

NIVUD A 131	(A)	M	C	NIVSO A 132	M	C	(B)
----------------	-----	---	---	----------------	---	---	-----

TYPREL A 141	T	G	S	B
NOAF A 142				
NACAF A 143				

CODUD	
INDEX A 010	LATIFA
NAME A 020	MAROC

STATUT A 100	C	D	PAYS PROD. A 101	MA	TYP BIBL. A 171	8
-----------------	---	---	------------------------	----	-----------------------	---

INDICATEURS BIBLIOGRA- PHIQUES	REUNION	DICTIONNAIRE	COMBES NUMERIQUES	THESE	TRAV LEGS ATIF	BIBLIOGRAPHIE	CARTES INCLUSES	RESUME	TRAV CONGRÈS TRINSEL	REVUE
A 172	K	L	N	U	W	Z	Y	B	V	R

UNITE DOCUMENTAIRE (A/M/C)	A 210 AUTEUR ET AFFIL.	YACER. K... ..	
	A 220 COLLEC- TIVITE AUTEUR		
	A 230 TITRE UD	Le had simple et que portait les... .. communales ad... ..	
	A 240 A 250	TITRES TRADUITS Utiliser le bordereau 2 : données complémentaires	

SOURCE : DOCUMENT GENERIQUE (M/C/S/)	A 310 AUTEUR		
	A 320 COLLEC- TIVITE AUTEUR		
	A 330 TITRE DOCUM GENER		
	A 340	TITRE GENERIQUE . . . utiliser le bordereau 2 : données complémentaires	
	A 410 TITRE PUBLIC EN SERIE	F... ..	
	A 450 VOLNUM	1130	A 430 ISSN

NOTES D'INDEXATION

DATIN D 100	2464-11.02
DATSA D 110	
DATMI D 120	

FIN

النهاية

10

مشاهد

VUES