

Bail d'un immeuble saisi : le contrat conclu après l'inscription de la saisie est inopposable à l'adjudicataire (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52310	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 792
Date de décision 20110602	N° de dossier 2011/1/3/305	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Poursuite du bail, Baux		Mots clés Vente aux enchères, Saisie immobilière, Rejet, Inopposabilité, Expulsion, Droits du créancier saisissant, Débiteur saisi, Bail conclu après inscription de la saisie, Bail, Adjudicataire	
Base légale		Source	

Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel ordonne l'expulsion de l'occupant d'un immeuble vendu aux enchères publiques sur saisie immobilière. Ayant constaté que le bail dont se prévalait l'occupant avait été conclu par le débiteur saisi à une date postérieure à l'inscription de la saisie sur le titre foncier, elle en déduit exactement qu'un tel acte, accompli au préjudice des droits du créancier saisissant et de son ayant cause particulier, l'adjudicataire, est inopposable à ce dernier, conformément aux dispositions des articles 453, 454 et 475 du Code de procédure civile.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مسندات الملف ، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/10/25 في الملف رقم 14/09/3778 تحت رقم 10/4575 ان المطلوب يسام (و). تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار

البيضاء بتاريخ 2008/8/29 مفاده ان الشركة المدنية العقارية لوكاكال (ش. م. ع. ل.) استفادت من قرض من شركة عقار الوفاء (ع. و.) وانها لضمان القرض رهننت لفائدتها الملكية المسماة فاتن 1 موضوع الرسم العقاري عدد 1/47217 وان الشركة لم تف بالتزاماتها فقامت المقرضة بتحقيق الرهن وأسفرت المسطرة عن بيع العقار بالمزاد العلني للعارض بتاريخ 2007/1/23 بثمن إجمالي قدره 335.000 درهم، وتم تقييده بالمحافظة العقارية بتاريخ 2007/4/11، ونظرا لكونه لم يتمكن من حيازة المحل لحد الآن لاحتلاله من طرف المدعى عليها فريدة (ع.) ، وأن عقد الكراء باطل على اعتبار أن المحجوز عليه لم يبق له الحق في إبرام عقد كراء العقار إلا بإذن من القاضي لأجله يلتمس العارض الحكم بإبطال عقد الكراء المبرم بين المدعى عليها وخالد (ش.) بصفته متصرفا للشركة المدنية لوكاكال (ش. م. ع. ل.) والمتعلق بالعقار موضوع النزاع تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مع النفاذ المعجل .

وأجابت المدعى عليها بانها تتواجد بالمحل موضوع النزاع بصفة قانونية منذ شتنبر 2000 بصفتها مكرتية للمحل بناء على عقد الكراء ، وان المدعى لم يملك العقار إلا في 2007/4/11 ، وبالتالي تبقى العلاقة الكرائية قائمة بينها وبين المالك الجديد يحل محل من تلقى الطلب عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة عن عقد الكراء ، خاصة انها كانت حسنة النية عند إبرام عقد الكراء وبعد الانتهاء من مناقشة القضية صدر الحكم القاضي بإبطال عقد الكراء المبرم بين المدعى عليها فريدة (ع.) والشركة المدنية العقارية لوكاكال (ش. م. ع. ل.) الملكية المسماة فاتن 1 موضوع الرسم العقاري عدد 47217 ورفض باقي الطلبات وعلى اثر استئنافه من طرف المحكوم عليها أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إبطال عقد الكراء المبرم بين المدعى عليها فريدة (ع.) و الشركة المدنية العقارية لوكاكال (ش. م. ع. ل.) والحكم من جديد برفض الطلب و بتأييده في الباقي وهو المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى أن المحكمة المصدرة له لم تجب على الدفع المثارة من طرفها كما انها أساءت تفسير مقتضيات الفصل 475 من ق م م ومقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع عندما اعتبر العقد المبرم بين العارضة وشركة لوكاكال (ش. م. ع. ل.) عقدا صحيحا ومنتجا لأثره ولا يجوز إلغائه إلا برضاها وان تواجدها بالمحل موضوع النزاع غير مستند على أساس. فحسب العارضة ان المستأنف عمد الى شراء المحل موضوع النزاع وهو على علم مسبق بأنه مكرتري من طرفها لانه سبق له أن زاره وتفقد مرافقه بحضورها إضافة الى أنها سبق لها ان صرحت أثناء جلسات المزاد العلني بانها مكرتية للمحل وتم تدوين تصريحاتها بمحضر البيع بالمزاد العلني، وان اعتماد المحكمة مقتضيات الفصل 475 من ق ل ع للقول بإفراغ العارضة لا يستند على أساس ، لان الأمر مقرون بإثبات من رسا عليه المزاد العلني بان عقد الكراء قد ابرم للأضرار بحقوقه .

كما أن اعتماد المحكمة مقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع للقول بإبطال عقد الكراء وإفراغها من المحل لا يستند على أساس واقعي وقانوني لان مقتضيات الفصل المذكور تشترط على من انشأ رهنا ان لا يجري أي فعل من شأنه أن ينقص من قيمة المرهون عما كانت عليه عند إبرام الرهن، وان شركة لوكاكال (ش. م. ع. ل.) عند كرائها المحل موضوع النزاع لم يكن ذلك بنية إنقاص قيمته أو إتلافه ، وان العكس هو الصحيح لان المحل كان في بادئ الأمر مجرد مرأب للعمارة وانه بعد كرائه تضاعفت قيمته على اعتبارا انه أصبح محلا تجاريا، وان المستأنف لا يمكن له التمسك بمقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع على اعتبار أن الأمر يتعلق بالدائن وهي الشركة المقرضة وان هذه الأخيرة لم يسبق لها ان نازعت في عقد الكراء المبرم بينها وبين العارضة فالجهة الوحيدة التي لها الصفة في إثارة مقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع هي الشركة المقرضة وان القانون لم يمنح للمشترى الصفة الذي رسا عليه المزاد في التمسك بمقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع، وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتجاهلها المقتضيات القانونية المذكورة يكون قرارها غير معلل وغير مرتكز على أساس.

من عدم إبطال عقد الكراء ، وبخصوص الشق الثاني من الوسيلة فان المحكمة بعد ان تبث لها ان المدعى اشترى عن طريق المزاد العلني العقار موضوع الرسم العقاري عدد 47217 المملوك للشركة المدنية العقارية لوكاكال (ش. م. ع. ل.) وان هذه الأخيرة كانت قد أبرمت عقد قرض مضمون برهن عقاري مع شركة عقار الوفاء (ع. و.)، وان عدم وفاء الشركة بالتزاماتها أدى الى مباشرة مسطرة

تحقيق الرهن في مواجهتها و الذي تم على اثره بيع عقارها بالمزاد العلني للمدعي ، كما تبث لها أن الشركة المقرضة قائمة بتبليغ الإنذار العقاري وتم تقييده بالمحافظة العقارية بتاريخ 2000/5/10 وان إبرام الشركة المدنية لعقد كراء تم في شهر غشت 2000 أي في تاريخ لاحق لإجراءات الحجز العقاري على المخل موضوع الرهن وتقييده بالمحافظة العقارية)، وهو ما ذهب بها (المحكمة) الى تأييد الحكم الابتدائي في شفه القاضي بالإفراغ معتمدة مجمل ما ذكر ما دام التصرف الصادر عن المدينة الراهنة أضر بالدائن المرتهن وخلفه الخاص عملا بأحكام الفصول 453 و 454 و 475 من ق م م وبذلك لم تتجاهل ما أثير أمامها وأتى قرارها معللا ومرتكزا على أساس و الوسيلة على غير أساس عدا ما هو مخالف للواقع فهو غير مقبول.

لأجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.