

C.Cass, 16/01/2014, 31

Identification			
Ref 21621	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 31
Date de décision 16/01/2014	N° de dossier 90/3/1/2012	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Bail, Commercial		Mots clés Location, Hypothèque, Dépréciation de la valeur du bien, Bonne foi du locataire indifférente, Annulation du contrat de bail (Oui)	
Base légale Article(s) : 1179 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Non publiée	

Résumé en français

L'interdiction faite au débiteur hypothécaire ,telle qu'elle figure dans le contrat d'hypothèque, de disposer du bien immobilier hypothéqué ne s'entend pas uniquement aux actes emportant transfert de propriété mais également à l'ensemble des actes qui peuvent déprécier la valeur du bien et notamment la location à des tiers.

La bonne foi du locataire d'un bien hypothéqué n'empêche pas le créancier hypothécaire d'engager les actions susceptibles de lui permettre de défendre ses droits et d'agir pour mettre un terme à tout acte préjudiciable légalement ou conventionnellement.

Le fait pour le créancier hypothécaire de faire pratiquer une saisie arrêt entre les mains du locataire d'un bien hypothéqué ne constitue pas un empêchement à l'exercice de l'action en annulation du contrat de bail conclu entre le locataire et le défendeur gagiste.

.....

Attendu que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué la mauvaise interprétation de l'article 11 du contrat d'hypothèque en ce que la Cour considéré que celui-ci énonce qu'il est fait interdiction à l'emprunteur de disposer du bien hypothéqué sans l'accord de la banque alors que cet article énonce expressément qu'il est fait interdiction à l'emprunteur de céder le bien immeuble.

Qu'ainsi cette interdiction ne concerne que les actes de dissipation emportant transfert de propriété, la convention n'interdisant nullement la location pouvant justifier l'annulation du contrat de bail.

....

Que le contrat de bail est un contrat personnel et que le demandeur au pourvoi est de bonne foi de sorte qu'il ne peut assumer la responsabilité d'une convention à laquelle il n'était pas partie puisque cette convention a été violée par le propriétaire du bien.

Que la Cour d'Appel en rejetant ces arguments et en considérant qu'il est fait interdiction au propriétaire des lieux d'accomplir des actes susceptible de réduire la valeur du bien en application de l'article 1179 du DOC, a mal fondé sa décision.

Mais attendu que contrairement aux arguments soulevés dans ce moyen l'arrêt attaqué a motivé sa décision en considérant que celui qui consent une hypothèque ne peut accomplir aucun acte susceptible de déprécier la valeur du bien donné en hypothèque conformément à l'article 1179 du DOC.

Que cette disposition est conforme au contenu de l'article 11 de la convention hypothécaire qui interdit à l'emprunteur de disposer du bien immobilier sauf accord de la banque.

Qu'en outre la bonne foi du locataire ne suffit pas à justifier la validité du contrat surtout que la banque n'a jamais accompli d'acte susceptible d'être interprété comme une acceptation de sa part du contrat de bail.

Que bien au contraire la banque en procédant à l'inscription de l'hypothèque sur le bien immobilier a imposé un certain nombre de conditions et notamment celle figurant à l'article 11 du contrat de crédit hypothécaire.

Que la cour d'appel a démontré que l'interdiction faite au débiteur hypothécaire de disposer du bien tel qu'elle figure à l'article 11 du contrat d'hypothèque ne s'étend pas uniquement à aux actes de disposition emportant transfert de propriété mais s'étend également à l'ensemble des actes susceptibles de déprécier la valeur du bien hypothéqué et notamment sa location à des tiers des lors que le bien se dépréciera lorsqu'il sera proposé à la vente dans le cadre de la procédure de réalisation hypothécaire en raison de sa location à un tiers.

Que la cour d'appel a bien fondé sa décision lorsqu'elle a écarté l'exception de bonne foi invoquée par le locataire et en considérant que cela ne pouvait pas constituer un obstacle aux actions en justice susceptibles de protéger les droits du créancier.

....

Que l'article 1179 sur lequel s'est fondée la décision pour faire droit à la demande trouve application en raison de la violation par le débiteur hypothécaire de la convention quel que soit la bonne ou mauvaise foi de la personne qui a conduit à la dépréciation de la valeur du bien.

....

Que s'agissant de la saisie arrêt opérée par le créancier hypothécaire entre les mains du locataire sur les redevances locatives, cela ne peut être constitutif d'une reconnaissance de la validité du contrat de bail.

....

PAR CES MOTIFS

Rejette le pourvoi

Résumé en arabe

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء تحقيق في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه رقم 969 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 03-10-2011 في الملف عدد 03-1201-2011 أن المطلوب البنك المغربي للتجارة والصناعة تقدم تاريخ 22-07-2009 بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة عرض فيه أنه استصدر بتاريخ 21-05-2007 في مواجهة المطلوب حضوره حميد (ف) حكما عن رئيس المحكمة التجارية بالدارالبيضاء قضى عليه بأدائه له مبلغ 412.148.46 درهم مع الفوائد القانونية من 01-01-2007 إلى غاية تاريخ التنفيذ وتعويض تعاقدى قدره 10.000 درهم وتحديد الإكراه البدني في الأدنى، موضحا أن الدين المذكور مضمون برهن من الدرجة الأولى منصب على عقار المحكوم عليه المدعو حي أطلس 510 الكائن بالرقم 510 تجزئة الشعبي أطلس 2 القنيطرة موضوع الرسم العقاري عدد 13-5467 وذلك في حدود مبلغ 360.000 درهم. غير أن البنك المدعي تبين له عند مباشرته لإجراءات تحقيق ذلك الرهن أن مدينه المذكور قام بكراء الطابق السفلي من العقار المرهون للطالب سعيد(ب) بسومة كرائية شهرية محددة في 400 درهم، وأن الكراء المذكور عبارة عن عقد صوري أبرم بقصد الإضرار بمصالح البنك العارض لكونه تم في وقت لاحق عن تاريخ إبرام عقد الرهن ولكون الفصل 11 من العقد المذكور يمنع على المقترض التصرف في العقار المرهون إلا بعد الموافقة المسبقة للبنك المرتهن، والتمس التصريح والحكم بإبطال عقد الكراء السالف الذكر بطلانا مطلقا واعتباره كأن لم يكن، والحكم تبعا لذلك بإفراغ السيد سعيد (ب) من العقار المذكور هو وكل من يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم ابتداء من تاريخ صدور الحكم إلى يوم الإفراغ الفعلي مع التنفيذ المعجل وتحمله الصائر. وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما وفق الطلب باستثناء ما تعلق بالتنفيذ المعجل والغرامة التهديدية. استؤنف من طرف المحكوم عليه، وبعد جواب البنك المستأنف عليه وإتمام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة

حيث ينعى الطاعن على القرار أنه لم يكن صائبا بدعوى أنه ناقش في مقاله الاستئنافي التعليل الذي اعتمدهت المحكمة الابتدائية في حكمها والمتعلق بالبند 11 من عقد الرهن، غير أن المحكمة اعتبرت أنه يمنع على المقترض من التصرف في العقار المرهون دون موافقة البنك، في حين ينص البند المذكور بكيفية صريحة على منع المقترض من تفويت العقار بعوض أو بدونه، فالمنع محصور فقط في تصرفات التفويت الناقلة لملكية وليس بالبند المذكور أي عبارة تفيد منع الكراء حتى يمكن تبني هذا البند للقول بطلان عقد الكراء. كما أنه ناقش شهادة تقييد الرهن التي هي عبارة عن صورة شمسية لا حجية لها وأن المحظورات بها يجب أن تستند على عقد الرهن، وأنه وما دام هذا الأخير لا يمنع الكراء فإن ما ورد بالشهادة المذكورة من منع للكراء لا قيمة له ما دام أن الأصل هو ما اتفق عليه بعقد الرهن المذكور ، كذلك فإن عقد الكراء هو عقد شخصي وأن الطالب حسن النية لا يتحمل أي مسؤولية عن اتفاق لم يكن طرفا فيه وأن المخل بالاتفاق هو مالك الرقبة وهو المسؤول الوحيد عن الإخلال به وبالتالي يمكن الرجوع عليه بالتعويض. غير أن محكمة الاستئناف ردت ذلك واعتبرت أن من أنشأ رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون عما كانت عليه عند إبرام عقد الرهن تطبيقا لمقتضيات الفصل 1179 من قانون الالتزامات والعقود، وكذلك فإن قيام المطلوب بحجز وأجبات الكراء بين يدي الطالب بمقتضى الأمر عدد 893 الصادر في الملف رقم 4-896-2007 يعتبر إقرارا منه بصحة العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المقترض عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 1179 أعلاه، وبذلك فإن الاعتماد على الفصل أعلاه في إصدار القرار لم

يكن صائبا مما يتعين نقضه.

لكن؛ حيث خلافا لما ورد بالوسيلة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، التي عللته بما مضمونه أن من أنشأ رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون عملا بأحكام الفصل 1179 من قانون الالتزامات والعقود، وهو ما يتماشى مع مفهوم المادة 11 من عقد الرهن والذي يمنع المقترض من التصرف في العقار إلا بعد الموافقة المسبقة للبنك وبأن التمسك بحسن النية لا يكفي للقول بصحة العقد، لا سيما وأنه لم يصدر عن المستأنف أي تصرف من شأنه أن يوهم المكتري بأن العلاقة الكرائية مع الراهن صحيحة، بل إن البنك وحماية لمصالحه بادر إلى تقييد الرهن بالرسم العقاري على كافة العقار وضمنه شروطه ومن أهمها مقتضيات البند 11 من الاتفاق تكون قد طبقت صحيح أحكام الفصل 1179 أعلاه وأبرزت أن منع المدين الراهن من التصرف في العقار المرهون الوارد بالبند 11 من عقد الرهن لا يقتصر فقط على التصرفات الناقلة للملكية وإنما يمتد ليشمل كذلك كافة التصرفات التي من شأنها النقص من قيمة العقار المذكور ومن ضمنها إكراهه للغير ما دام أن قيمته قد تتأثر سلبا عند عرضه للبيع في إطار مسطرة تحقيق الرهن المخول للدائن المرتهن قانونا مباشرة ذلك بفعل شغله من طرف مكتريه، كما أنها أبرزت عن صواب أن ما تمسك به الطالب من حسن نية ليس من شأنه الحد من حق الدائن المرتهن في ممارسة المساطر الكفيلة بحماية مصالحه والتي من شأنها منع إجراء كل التصرفات المحظورة قانونا أو اتفاقا ما دام أنه لم يثبت أنه صدر عنه ما يوهم ذلك الغير بصحة وجواز ذلك التصرف، ولكون نص الفصل 1179 المعتمد يستلزم للإستجابة للطلب تحقق إخلال المدين الراهن بالاتفاق دون اشتراط حسن أو سوء نية الطرف الذي أجرى التصرف المتسبب في إنقاص قيمة الرهن لفائدته، ولا تأثير لما تمسك به الطالب بشأن انعدام حجية شهادة تقييد الرهن على النتيجة التي انتهت إليها طالما أنها لم تستند في تبرير قضائها على الشهادة المذكورة وإنما على المقتضيات القانونية والاتفاقية السالفة الذكر، وبخصوص ما تمسك به الطالب من اعتبار للحجز المباشر بين يديه من قبل المطلوب على واجبات الكراء بمثابة إقرار منه بصحة العلاقة الكرائية، فإنه فضلا على أنه لم يسبق إثارته أمام المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، فهو لا يحول دون الدائن وممارسة حقه في المطالبة بإبطال التصرفات التي تنقص من قيمة المرهون، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا سليما والوسيلة على غير أساس فيما عدا ما أثير لأول مرة أمام محكمة النقض فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب

Texte intégral