

CCass, 09/06/2005,668

Identification			
Ref 20892	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 668
Date de décision 20050609	N° de dossier 240/9/2005	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Saisie Immobilière, Exécution des décisions		Mots clés Préjudice aux droits des créanciers, Nullité (Oui), Commandement immobilier, Baux consentis après notification, Annulation (Oui)	
Base légale Article(s) : 475 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

Les baux portant sur un immeuble conclus par le propriétaire après notification du procès verbal de commandement immobilier peuvent être annulés s'ils ont été conclus en préjudice des droits du créancier.

Résumé en arabe

مسطرة مدنية: تبليغ إنذار عقاري - عقود كراء لاحقة - بطلان (نعم) - الفصل 475 من ق.م.م.

Texte intégral

المحكمة التجارية بطنجة حكم رقم 668 صادر بتاريخ 09/06/2005 القرض العقاري والسياحي / ضد 1- السيد العليج كريم 2- شركة طنجة سيارات التعليل: 1- في الشكل: حيث قدمت الدعوى مستوفية لكل الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، فهي مقبولة شكلا. 2- في الموضوع: حيث يهدف طلب المدعي إلى الحكم ببطلان عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه الأول والمدعى عليها الثانية تأسيسا

على كونه أبرم إضرارا بحقوق البنك بعدما توصل المدعى عليه بالإنداز العقاري. وحيث وبعد اطلاع المحكمة على الملف التنفيذي عدد 13/2002/27 تبين أن المدعى عليه قد توصل بانذار عقاري من البنك المدعي بتاريخ 2002/04/04 ينذره بأداء ما بذمته تحت طائلة بيع العقار المرهون فبوشرت إجراءات التنفيذ على هذا العقار الذي لا يزال معروضا للبيع بالمزاد العلني فحدد تاريخ البيع في 2005/06/29 بعدما تعذر بيعه خلال المحاولات السابقة لعدم تقديم العروض. وحيث إن المدعى عليه الأول قد قام بكراء العقار المرهون بتاريخ 2003/09/09 حسب تصريح الممثلة القانونية للمدعى عليها الثانية، أي بعد توصله بالإنداز العقاري الذي تم في 2002/04/04 وبعد انطلاق عملية التنفيذ على العقار المشار إليه. وحيث إن هذا التصرف من شأنه التقليل من قيمة العقار المعروض للبيع، لما هو ثابت واقعا أن العقار المثقل بعقود كراء تقل قيمته المادية عن العقار المحرر منها ولعل الدليل على ذلك أنه لغاية تاريخه لم يتقدم أي متزايد بأي عرض من أجل شرائه. وحيث بذلك يكون الضرر اللاحق بالبنك المدعي من جراء تصرف المدعى عليه ثابت العناصر. وحيث وبمقتضى المادة 475 من ق.م.م، فإنه يمكن للمحكمة أن تبطل عقود الكراء إذا أثبت الدائن أو من رسا عليه المزاد أنها أبرمت إضرارا بحقوقه دون مساس بمقتضيات الفصلين 453 و 454 من نفس القانون. وحيث وبذلك يبقى الطلب مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له ومعه الحكم بإبطال العقد وإفراغ المدعى عليها الثانية من العقار. وحيث لا يوجد مبرر الحكم بالغرامة التهديدية مادام تنفيذ الحكم بالإفراغ لا يتطلب تدخلا شخصيا من المحكوم عليها وأنه توجد وسائل قانونية لإجبارها على ذلك. وحيث إن التنفيذ المعجل ليس له ما يبرره. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها. وتطبيقا للقانون المنظم للمحاكم التجارية وق.م.م. لهذه الأسباب: حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا في مواجهة المدعى عليها الثانية وغيابيا بقيم في مواجهة المدعى عليه الأول: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: بإبطال عقد الكراء المبرم بتاريخ 2003/9/9 بين العليج كريم وشركة طنجة سيارات بخصوص العقار الكائن بزواوية شارع البحر الأبيض المتوسط وشارع يوسف بن تاشفين عمارة 29 ، الطابق الثاني شقة 10 طنجة ذي الرسم العقاري عدد 06/45442 وإفراغ المدعى عليها الثانية منه هي ومن يقوم مقامها وبتمثيلهما الصائر ورفض باقي الطلب.