CCass,04/12/2014,561/1

Identification			
Ref 15639	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 561/1
Date de décision 04/12/2014	**N° de dossier** 647/3/1/2012	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Hypothèque, Surêtés		**Mots clés** Contrat de bail, Bien Hypothéqué, Annulation (Oui)	
Base légale		**Source** Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

Dossier 16697/05
Cour de Cassation
Arrêt N° 561 du 04/12/2014
Dossier 647/3//12012
Les faits :
La Banque Populaire de Béni Mellal a introduit une requête dans laquelle elle expose qu'elle a obtenu une décision d'assignation en paiement à l'encontre de M. (H. M.) pour le paiement de la somme de 622 952,13 Dhs avec intérêts de droit.
Que celui-ci lui a consenti une hypothèque de 1er rang pour garantir le paiement de la somme de 700.000 dh.
Que ce titre foncier n'a pu être vendu aux enchères en raison du fait que le débiteur hypothécaire l'a donné à bail à son fils (H.K) alors qu'il s'est engagé à l'acte hypothécaire à ne pas louer le bien.
Qu'elle sollicite en conséquence l'annulation du contrat de bail et l'expulsion du locataire sous astreinte de 500 dh par jour.
Sur le 1er moyen :
Attendu que la demanderesse au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué la violation des articles 230 – 306 – 310 et 311 du DOC et l'article 345 du CPC et le défaut de motif en ce que l'arrêt attaqué a considéré « que si le contrat a été conclu le 24/12/2013 postérieurement à la signature du contrat de bail signé par les parties et qu'il comporte en son article 3 l'interdiction de ces derniers de le donner à bail, cet article ne comporte aucune sanction en cas de violation de cette disposition
Que la banque ne peut prétendre à des dommages intérêts sans prouver l'existence d'un préjudice
Que rien n'interdit la vente du bien hypothéqué même si un fonds de commerce est exploité par un tiers »
Que cependant la Cour avait constaté que les parties avaient convenu que le débiteur hypothécaire ne loue pas le bien hypothéqué et que néanmoins M. (H.M.)l'a donné à bail en violation des dispositions de

l'article 230 du DOC, le contrat de bail est dans ce cadre nul et de nul effet et est intervenu en violation des articles 230 et 306 du DOC
Que l'arrêt attaqué a en outre fait une mauvaise application de l'article 311 du DOC qui se réfère à la possibilité de prononcer l'annulation du contrat et non la nullité de sorte qu'il convient d'en prononcer la cassation.
Attendu que l'article 230 du DOC considère que la convention fait la loi des parties et que l'article 1241 du DOC énonce que le patrimoine du débiteur constitue le gage commun de ces créanciers, l'article 228 du même texte énonce que les obligations n'engagent que ceux qui ont été parties à l'acte, elles ne nuisent point aux tiers et ne leur profitent que dans le cas exprimé par la loi.
Que le créancier a le droit de s'opposer aux conventions conclues par les débiteurs avec des tiers au préjudice de ses droits.
Que le tribunal est tenu de statuer dans les limites des demandes des parties et de donner une qualification juridique en se fondant sur les dispositions légales applicables aux faits qui lui sont exposés même si les parties ne le sollicitent pas expressément
Que l'objet de la demande tend à l'annulation du contrat de bail conclu entre Mohamed Hattab et son fils au mépris des termes du contrat d'hypothèque dans lequel il s'est engagé à ne le louer à un tiers qu'après avoir obtenu l'accord de la banque,
Que le moyen invoqué pour solliciter le nullité étant que le contrat a été simulé et conclu pour préjudicier aux droits du créanciers,
Qu'il en résulte que l'arrêt qui a rejeté la demande au motif que « l'article 3 du contrat d'hypothèque ne comporte aucune sanction en cas de location » sans rechercher si le débiteur hypothécaire qui a loué le bien à un tiers a préjudicié aux droits de son créancier ainsi que le préjudice réellement subi par le créancier hypothécaire par ce fait qui ouvre au créancier le droit de poursuivre le bien en quelque mains qu'il se trouve de sorte qu'il echet de prononcer la cassation de l'arrêt.

Texte intégral

التعليـــل :

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصول 230 و 306 و 310 و 311 من ق ل ع والفصل 345 من ق م م وفساد التعليل وتناقضه الموازيين لإنعدامه وعدم الإرتكاز على أساس، بدعوى أن المحكمة مصدرته عللته بقولها » أنه لئن كان عقد الكراء قد أبرم في 24/12/2003 بتاريخ لاحق لعقد الرهن الذي وقع عليه الطرفان والتزم(م.ح) في البند الثالث منه بعدم كراء العقار للغير، فإن ذات البند لم يرتب أي جزاء في حالة الإخلال بمقتضياته ما عدا إعمال القواعد العامة بشأن المطالبة بالتعويض إذا اثبت أن هناك ضررا، خاصة و أن الرهن انصب على العقار، ولا شيء يمنع من بيعه و أن أسس عليه أصل تجاري باسم شخص آخر »، في حين وبالرغم من معاينة المحكمة لاتفاق الطرفين

صراحة على عدم كراء العقار المرهون، إلا أن المطلوب (م.ح) قام بكرائه للغير مخلا بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين المستمدة من الفصل 230 من ق ل ع مما يبقى معه الكراء باطلا بطلانا مطلقا عملا بالفصلين 230 و 306 من ق ل ع كما أخطأ القرار لما طبق على النازلة مقتضيات الفصل 311 من ق ل ، والحال ان النص المذكور يتعلق بقابلية العقد لإبطال و ليس للبطلان مما يتعين نقضه.

حيث لما كان بمقتضى الفصل 230 من ق ل ع تقوم الإتفاقات المبرمة بين الطرفين على وجه صحيح مقام القانون، ولما كان الفصل 1241 من ق ل ع يقضي بأن أموال المدين تشكل الضمان العام لدائنيه، وكان الفصل 228 من نفس القانون ينص على أن الإتفاقات لا تلزم إلا أطرافها ولا تنفع ولا تضر الغير إلا في الحالات المذكورة في القانون، وللدائن الحق في الإعتراض على الإتفاقات التي يبرمها مدينه مع الغير قصد الإضرار بحقوقه ، ولما كانت المحكمة ملزمة بالبث في حدود طلبات الأطراف موضوعا وسببا، وملزمة بتكييف الدعوى وإنزال النص القانوني الواجب التطبيق على الوقائع الثابتة لها ولو لم يطلبه الأطراف أو طلبوا غيره، ولما كان موضوع الدعوى هو الحكم ببطلان عقد الكراء المبرم بين المطلوب(م.ح) وابنه (ك.ح) بعد عقد الرهن الذي اتفق فيه البنك مع المدين بعدم كرائه للغير إلا بعد الحصول على إذن بذلك، ولما كان سبب المطالبة بإبطال الكراء كما جاء في المقال الإفتتاحي هو كونه عقدا صوريا أبرم للإضرار بالدائن، فإن المحكمة التي قضت برفض الطلب بعلة » أن البند الثالث من عقد الرهن لم يرتب أي جزاء في حالة إخلال المطلوب الأول بالتزامه بعدم كراء العقار للغير و أن الرهن المنصب على العقار لا يمنع من بيعه و أن أسس أصل تجاري عليه باسم شخص آخر » دون أن تبحث فيما قام به المدين الراهن مالك العقار من كراء المحل للغير إضرارا بدائنه ومدى الأضرار اللاحقة بالدائن المرتهن من جراء هذا التصرف الذي هو غير بيع الشيء المرهون للغير، ولكونه يبقى محافظا على جميع ميزاته ويكون للدائن حق تتبعي عليه في أي يد انتقل إليها، تكون المحكمة بمنحاها هذا قد قامت بإنقاص قسمة الضمان الممنوح للبنك الطاعن وجعلت قرارها غير مرتكز على أساس عرضة للنقض .