

Intérêt à agir du créancier hypothécaire en nullité d'un contrat de location portant sur le bien grevé (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31094	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3/466
Date de décision 09/11/2016	N° de dossier 2015/3/3/805	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés عقد الكراء, صفة التقاضي, حماية حقوق الدائن, تحقيق الرهن, بطلان العقد, انخفاض قيمة العقار, الدائن المرتهن, البيع الجبري, Vente forcée, Réalisation de l'hypothèque, Protection des droits du créancier., Nullité du contrat, Intérêt à agir, Diminution de la valeur du bien, Créancier hypothécaire, Contrat de Location	
Base légale Article(s) : 1179 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) 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 Non publiée	

Résumé en français

La Cour de cassation a cassé un arrêt de la Cour d'appel de commerce de Casablanca qui avait débouté un créancier hypothécaire de sa demande d'annulation d'un contrat de location conclu par le débiteur sur le bien immobilier hypothéqué.

La Cour d'appel avait considéré que le créancier n'avait pas qualité pour agir en nullité du contrat de location, n'étant pas partie à ce contrat.

Or, la Cour de cassation a rappelé que l'article 1179 du D.O.C. interdit au débiteur hypothécaire d'accomplir tout acte susceptible de diminuer la valeur du bien grevé. La location du bien, en l'affectant à l'usage d'un tiers, est susceptible d'en diminuer la valeur en cas de vente forcée dans le cadre de la réalisation de l'hypothèque.

Par conséquent, le créancier hypothécaire a un intérêt légitime à agir pour faire annuler un contrat de location qui pourrait compromettre ses droits. La Cour de cassation a donc cassé l'arrêt d'appel et renvoyé l'affaire devant la même Cour, composée d'une autre formation, pour qu'elle statue à nouveau en tenant compte de ce principe.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2014/05/13 في الملف رقم 2013/8232/1028 تحت رقم 2591 أن الطالب القرض العقاري والسياحي تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه أن المدعى عليه الأول الكبير.ا منحه رهن من الدرجة الأولى على العقار ذي الرسم العقاري عدد 8/1055 وذلك ضمنا الأداء ديون شركة موموترانس حسب الثابت من

عقد القرض المقرون بالرهن، وأن الشركة المذكورة أصبحت مدينة للعارض بمبلغ 1.491.524,66 درهم محصور بتاريخ 04/10/31 مما حدا به إلى سلوك مسطرة تحقيق الرهن وأن المدعى الكبير.ا وفي محاولة منه لعرقلة عملية البيع عمد إلى كراء الطابق السفلي من العقار المرهون للمدعى عليه الثاني ك.بوعزة وذلك حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2008/09/08، وأن هذا التصرف هو تصرف كيدي الهدف منه عرقلة عملية تحقيق الرهن وبيع العقار المرهون وإلحاق أضرار بالعارض، وأن الفقرة الأولى من البند 9 من عقد القرض تنص على أن المقترض أو الكفيل المرتهن يمنع عليه منعاً كلياً القيام بما من شأنه الأضرار بالقيمة الحقيقية للعقار المرهون بدون الموافقة الكتابية للعارض لذا يلتزم الحكم بإبطال عقد الكراء المبرم بينهما وبإفراغ المدعى عليه ك.بوعزة هو ومن يقوم مقامه من العقار موضوع الرهن الكائن بتجزئة المنار رقم 23 مكرر الكندي الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير.

وأدلى المدعي بمقال إصلاحي يلتزم بمقتضاه إصلاح الخطأ المادي المنسوب إلى اسم المدعى عليه الثاني وإعتبار الدعوى موجهة ضد ك.بوعزة وليس ال.بوعزة.

وأدلى المدعى عليه الثاني بمذكرة جوابية أوضح فيها بأنه يكتري من المدعى عليه الأول الشقة الكائنة بالطابق الأول من السطح وليس الطابق السفلي كما ورد بالمقال الافتتاحي، وأبدى استعداده لأداء مبلغ الكراء بين يدي المدعي، وأضاف بأن عقد الكراء سابق عن عقد القرض. وبعد الانتهاء من مناقشة القضية صدر الحكم برفض الطلب أيد استئنافياً بمقتضى القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 475 من ق.م.م والفصل 1179 من ق.ل ع ذلك أن المحكمة المصدرة له اعتبرت عن غير صواب أن الطالب ليس طرفاً في عقد الكراء المراد إبطاله متجاهلة بأن مقتضيات الفصل 475 من ق.م.م والفصل 1179 من ق.ل ع يعطيان للطاعن الصفة والمصلحة في المطالبة بإبطال عقد الكراء وإن لم يكن طرفاً فيه فالفصل 475 من ق.م.م ينص على أنه « ... ويمكن للمحكمة أن تبطل عقود الكراء إذا أثبت الدائن أو من

رسا عليه المزايد أنها أبرمت إضرارا لحقوقه دون المساس بمقتضيات الفصلين 453 و 454 ، كما تنص مقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع على أنه من أنشأ رهنا لأحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون كما كانت عليه عند إبرام الرهن ولا أن يمنع من مباشرة الحقوق الناشئة عن الرهن لصالح الدائن » وهي مقتضيات يتضح منها انه لا يمكن للمدين الراهن القيام بأي تصرف في العقار المرهون من شأنه أن ينقص قيمته وأن للدائن المرتهن الحق في إبطال أي تصرف من ذلك كما هو الشأن بالنسبة لعقود الكراء مما يكون معه القرار المطعون فيه مخالفا للمقتضيات القانونية المفصلة أعلاه ومجانبا للصواب ويتعين نقضه.

حيث انه وبمقتضى الفصل 1179 من ق ل ع « من أنشأ رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون عما كانت عليه عند إبرام الرهن ولا أن يمنع من مباشرة الحقوق الناشئة عن الرهن لمصالح الدائن ... » المقتضى الذي يستفاد منه أن المدين الراهن يمنع من كافة التصرفات التي من شأنها النقص من قيمة المرهون ومن بينها اكراءه للغير مادام أن قيمته قد تتأثر سلبا عند عرضه للبيع في إطار مسطرة تحقيق الرهن المخول للدائن المرتهن قانونا مباشرة ذلك بفعل شغله من طرف مكتره مما يكون معه الدائن المرتهن وهو في النازلة القرض العقاري والسياحي محقا في المطالبة بإبطال عقد الكراء الذي أبرمه المدين الراهن الكبير. مع ك.بوعزة والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي اعتبرت الطاعن كونه غير ذي الصفة لكونه ليس طرفا في عقد الكراء المطلوب إبطاله، وأن إبطال العقد يجب أن يتم من جانب المتعاقدين مباشرة لا من طرف من كان أجنبيا عنه تكون قد خرقت الفصل 1179 ومن ق ل ع وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة مصدرة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والسادة المستشارين: السعيد شوكيب مقررا ومحمد رمزي ومحمد الصغير وعبد الإله أبو العياد أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد العزيز أوبايك وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مونية زيدون.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi.

Il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée, rendue par la Cour d'appel de commerce de Casablanca le 13 mai 2014 dans le dossier n° 2013/8232/1028 sous le numéro 2591, que le demandeur, Crédit Immobilier et Hôtelier, a présenté une requête devant le Tribunal de commerce de Casablanca, exposant que le défendeur, Al Kabir. H, lui a accordé une hypothèque de premier rang sur le bien immobilier immatriculé sous le numéro 8/1055, en garantie du paiement des dettes de la société M., conformément au contrat de prêt assorti d'une hypothèque. Ladite société est devenue débitrice envers le demandeur d'un montant de 1.491.524,66 dirhams, arrêté au 31 octobre 2004, ce qui l'a conduit à engager une procédure de réalisation de l'hypothèque. Le défendeur, Al Kabir.H, dans une tentative d'entraver la vente, a procédé à la location du rez-de-chaussée du bien immobilier hypothéqué au deuxième défendeur, K.Bouazza, comme il ressort du procès-verbal de constat dressé le 8 septembre

2008. Cet acte est un acte frauduleux visant à entraver la réalisation de l'hypothèque et la vente du bien immobilier hypothéqué, et à causer un préjudice au demandeur. La première phrase de la clause 9 du contrat de prêt stipule que l'emprunteur ou la caution hypothécaire est strictement interdit de faire quoi que ce soit qui puisse porter atteinte à la valeur réelle du bien immobilier hypothéqué sans l'accord écrit du demandeur. Par conséquent, il demande que le tribunal annule le contrat de location conclu entre eux et expulse le défendeur K.Bouazza, ainsi que toute personne se substituant à lui, du bien immobilier hypothéqué situé à la parcelle Al Manar n° 23 bis, Kennedy Jadida, sous peine d'une astreinte de 500 dirhams par jour de retard.

Le demandeur a déposé une requête rectificative demandant la correction de l'erreur matérielle relative au nom du deuxième défendeur et considérant que l'action est dirigée contre K.Bouazza et non A.K Bouazza.

Le deuxième défendeur a déposé un mémoire en réponse dans lequel il a expliqué qu'il louait au premier défendeur l'appartement situé au premier étage du toit et non au rez-de-chaussée, comme indiqué dans la requête introductive d'instance. Il a exprimé sa volonté de payer le loyer entre les mains du demandeur et a ajouté que le contrat de location était antérieur au contrat de prêt. Après avoir terminé l'examen de l'affaire, le jugement a été rendu rejetant la demande, confirmé en appel par la décision attaquée.

Concernant le deuxième moyen :

Le demandeur au pourvoi reproche à la décision la violation des dispositions de l'article 475 du Code de procédure civile et de l'article 1179 du Dahir formant Code des obligations et contrats, en ce que la Cour d'appel a considéré à tort que le demandeur n'était pas partie au contrat de location dont l'annulation est demandée, ignorant que les dispositions de l'article 475 du Code de procédure civile et de l'article 1179 du D.O.C. confèrent au demandeur la qualité et l'intérêt pour demander l'annulation du contrat de location, même s'il n'y est pas partie. En effet, l'article 475 du Code de procédure civile dispose que « ... le tribunal peut annuler les contrats de location si le créancier ou l'adjudicataire prouve qu'ils ont été conclus au préjudice de ses droits, sans préjudice des dispositions des articles 453 et 454 ». De même, les dispositions de l'article 1179 du D.O.C. stipulent que « celui qui a constitué une hypothèque n'a pas le droit d'accomplir un acte quelconque de nature à diminuer la valeur du bien hypothéqué telle qu'elle était lors de la constitution de l'hypothèque, ni d'empêcher l'exercice des droits découlant de l'hypothèque au profit du créancier ». Il ressort de ces dispositions que le débiteur hypothécaire ne peut effectuer aucun acte sur le bien hypothéqué qui soit de nature à en diminuer la valeur et que le créancier hypothécaire a le droit d'annuler tout acte de ce type, comme c'est le cas pour les contrats de location. Par conséquent, la décision attaquée est contraire aux dispositions légales susmentionnées et erronée, et doit être cassée.

Considérant qu'en vertu de l'article 1179 du D.O.C., « celui qui a constitué une hypothèque n'a pas le droit d'accomplir un acte quelconque de nature à diminuer la valeur du bien hypothéqué telle qu'elle était lors de la constitution de l'hypothèque, ni d'empêcher l'exercice des droits découlant de l'hypothèque au profit du créancier... ». Il ressort de cette disposition que le débiteur hypothécaire est interdit de tout acte susceptible de diminuer la valeur du bien hypothéqué, y compris sa location à un tiers, dans la mesure où sa valeur peut être affectée négativement lors de sa mise en vente dans le cadre de la procédure de réalisation de l'hypothèque que le créancier hypothécaire est légalement autorisé à engager, du fait de son occupation par son locataire. Par conséquent, le créancier hypothécaire, en l'espèce Crédit Immobilier et Hôtelier, est fondé à demander l'annulation du contrat de location conclu par le débiteur hypothécaire, A.K Hajlaoui, avec K.Bouazza. La Cour d'appel qui a considéré que le demandeur n'avait pas qualité pour agir parce qu'il n'était pas partie au contrat de location dont l'annulation est demandée, et que la résiliation du contrat devait être effectuée directement par les

cocontractants et non par un tiers, a violé l'article 1179 du D.O.C. et a exposé sa décision à la cassation.

Par ces motifs,

La Cour de cassation casse la décision attaquée et renvoie l'affaire et les parties devant la même Cour d'appel pour qu'elle statue à nouveau, composée d'une autre formation, conformément à la loi, et condamne le défendeur aux dépens.

Ainsi a été rendu l'arrêt et lu en audience publique tenue à la date susmentionnée dans la salle d'audience ordinaire de la Cour de cassation à Rabat.

La formation de jugement était composée du président de la chambre, Monsieur Said Saadaoui, en qualité de président, et de Messieurs les conseillers : Said Choukeib, rapporteur, Mohamed Ramzi, Mohamed Saghir et Abdel Ilah Abou El Ayad, membres, en présence du procureur général, Monsieur Abdel Aziz Oubaik, et avec l'assistance de la greffière, Madame Mounia Zaidoun.

Le Président Le Conseiller rapporteur La Greffière