

Nullité d'un contrat de bail: La Cour de cassation se prononce sur la qualité pour agir du créancier hypothécaire (Cour de cassation 2016)

Identification			
Ref 31058	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 466/3
Date de décision 09/11/2016	N° de dossier 805/3/3/2015	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Hypothèque, Surétés		Mots clés نقصان قيمة المرهون, رهن عقاري, تحقيق الرهن, بطلان العقد, الصفة للادعاء, Qualité pour agir, pouvoirs du créancier gagiste, Interprétation des clauses contractuelles, Exécution forcée et voies d'exécution, Effets du contrat de gage, diminution de la valeur du gage, Créancier hypothécaire, Contrat de prêt	
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

En l'espèce, un établissement de crédit avait contracté un prêt garanti par une hypothèque sur un bien immobilier, et après un défaut de paiement du débiteur, l'établissement de crédit a initié une procédure pour la réalisation du gage.

L'une des questions juridiques soulevées par le créancier était de savoir s'il avait le droit d'obtenir l'annulation d'un contrat de location conclu entre la caution hypothécaire et un tiers, contracté de manière à nuire à ses droits en tant que créancier hypothécaire. La Cour d'appel avait rejeté cette demande, en estimant que le créancier n'avait pas la qualité pour agir, puisqu'il n'était pas partie au contrat de bail.

Cependant, la Cour de cassation a réaffirmé que le créancier hypothécaire bénéficie d'un droit légitime à protéger la valeur de son gage, et ce, indépendamment de sa participation au contrat en question. À cet égard, elle a rappelé la portée des articles 475 du Code de procédure civile marocain et 1179 du Dahir des obligations et contrats.

Résumé en arabe

أكدت محكمة النقض أن الدائن المرتهن له حق مشروع في حماية قيمة رهنه، بغض النظر عن مشاركته في العقد المعني. وفي هذا الصدد، ذكرت المحكمة بمقتضيات المواد 475 من قانون المسطرة المدنية المغربي و1179 من الظهير المتعلق بالالتزامات والعقود.

لهذه الأسباب

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

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً 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 ال. منحه رهن من الدرجة الأولى على العقار في الرسم العقاري عقد 8/1055 وذلك ضماناً الأداء ديون شركة موموترانس حسب الثابت من عند الفرض 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 ال. وفي محاولة منه العرقلة عملية البيع عمد إلى كراء الطابق السفلي من العقار المرهون المدعى عليه الثاني كتيمي 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 والحاق أضرار بالعارض، وأن الفقرة الأولى من البند 9 من عقد القرض تنس على أن المقترض أو الكفيل المرتهن يمنع عليه منها كلياً القيام بما من شأنه الأضرار بالقيمة الحقيقية للعقار المرهون بدون الموافقة الكتابية للعارض لذا يلتمس الحكم بإبطال عقد الكراء المبرم بينهما وبإفراغ المدعى عليه الك/بوعزة هو ومن يقوم مقامه من العقار موضوع الرهن الكائن بتجزئة المنار رقم 23 مكرر الكندي الجديدة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 000000 درهم عن كل يوم تأخير . وأدلى المدعي بمقال إصلاحي يلتمس بمقتضاء إصلاح الخطأ المادي المنسوب إلى اسم المكي عليه الثاني الاعتبار الدعوى موجهة ضد ك/ بوعزة وليس الك/ 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، والبدعي 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 استئنافاً بمقتضى القرار المطعون

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث يدمى الطاعن على القرار خرق مقتضيات الفصل 475 من قدم والفصل 1179 من ق ل ع ذلك أن المحكمة المصدرة له اعتبرت من غير صواب أن الطالب ليس طرفا في عقد الكراء المراد إبطاله متجاهلة بأن مقتضيات الفصل 475 من ق م م والفصل 1179 من ق ل ع يعطيان للطاعن الصفة والمسلمة في المطالبة بإبطال عقد الكراء وإن لم يكن طرفا فيه فالفصل 475 من ق م م ينص على أنه ويمكن للمحكمة أن تبطل عقود الكراء إذا أثبت الدائن أو من رسا عليه المراد أنها أبرمت إصرارا الحقوق دون المساس بمقتضيات الفصلين 453 و 454 . كما تنص مقتضيات الفصل 1179 من ق ل ع على أنه من انشا رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرحون كما كانت عليه عند إبرام الرهن ولا أن يمنع من مباشرة الحقوق الناشئة عن الرهن الصالح 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 مخالفة للمقتضيات القانونية المفصلة أعلاه ومجانيا للصواب ويتعين نقضه. حيث أنه 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 من الرهن المصالح الدائن المقتضى الذي يستفاد منه أن المدين الراهن يمنع من كافة التصرفات التي من شأنها النقص من قيمة المرهون ومن بينها الكراء الغير مادام أن قيمته قد تتأثر سلبا عند عرضه للبيع في إطار مسطرة تحقيق أر من المحول للدائن المرتهن قانونا مباشرتها وذلك يفعل 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 الح/ مع ك. بوعزة والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي اعتبرت الطاعن كونه غير دي الصفة لكونه ليس طرفا في عقد الكراء المطلوب إبطاله، وأن يatal العقد يجب أن يستم من جانب المتعاقدين مباشرة لا من طرف من كان أجنبيا عنه تكون قد خرقت الفصل 1179

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.