

Prêt immobilier : Le manquement de la banque aux règles de versement des fonds sur le compte professionnel du notaire ne constitue pas une inexécution de son obligation de délivrance justifiant la résolution du contrat de prêt (Cass. com. 2020)

| Identification | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| Ref 44745 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 56/1 |
| Date de décision 20200130 | N° de dossier 2019/1/3/1468 | Type de décision Arrêt | Chambre Commerciale |
| Abstract | | | |
| Thème Responsabilité, Banque et établissements de crédit | | Mots clés قرارات محكمة النقض, Versement des fonds, Responsabilité de la banque, Résolution du contrat, Rejet, Prêt immobilier, Obligation de délivrance des fonds, Notaire, Inexécution contractuelle, Faute, Contrat de prêt, Compte professionnel du notaire, Banque | |
| Base légale Article(s) : 259 - 306 - 335 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Ayant constaté qu'une banque avait débloqué la totalité des fonds objet d'un contrat de prêt immobilier au profit de l'emprunteur, une cour d'appel retient à bon droit que la banque a exécuté son obligation principale de délivrance des fonds. Le manquement de la banque aux dispositions légales et réglementaires relatives au versement de ces fonds sur le compte professionnel du notaire instrumentaire ne constitue pas une inexécution des obligations nées du contrat de prêt, mais une faute distincte qui ne peut justifier la résolution dudit contrat sur le fondement de l'article 259 du Dahir des obligations et des contrats, une telle faute pouvant tout au plus ouvrir droit à une action en nullité.

Texte intégral

محكمة النقض – الغرفة التجارية – القرار عدد 1/56 – بتاريخ 2020/01/30 – ملف تجاري عدد 2019/1/3/1468

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2019/05/13 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبة الأستاذة مريم إيمانويل (ب.) والرامي إلى نقض القرار رقم 5873 الصادر بتاريخ 2018/12/10 في الملف رقم 2018/8221/5411 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2020/01/09.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/01/30.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد القادري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بناني.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب محمد (ج.) تقدم بتاريخ 2017/11/23 بمقال لتجارية البيضاء، عرض فيه أنه أبرم بتاريخ 2015/01/21 مع المطلوبة (ش.ع.) عقد قرض بمبلغ 2.000.000,00 درهم مخصص لشراء الشقة ذات الرسم العقاري عدد 25/25.542 الكائنة ب(...) من الشركة البائعة "(.V)" وأن الموثق المكلف بإنجاز البيع سيف الدين (س.) التزم بموجب الاتفاق المؤرخ في 2015/03/09 بتسجيل رسم الشراء مع رهن من الدرجة الأولى لفائدة المدعى عليها على الرسم العقاري المذكور، داخل أجل 30 يوما من تاريخ الإفراج عن مبلغ القرض والذي تم يوم 2015/03/11 بواسطة شيك غير قانوني سلمته المدعى عليها لفائدة الموثق بواسطة تحويل إلى حسابه المفتوح لدى (ب.م.ل.ت.خ.) حسب الإشهاد الصادر عنها بتاريخ 2016/04/18، إلا أن الموثق لم يتم بتحويل المبلغ إلى حساب الشركة البائعة مستغلا خطأ المدعى عليها بعدم تسطير الشيك لفائدة صندوق الإيداع والتدبير كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 33 من القانون رقم 32.09 والمادة 2 من المرسوم رقم 1.14.289 المتعلق بتنظيم وتسيير الحساب المفتوح باسم الموثق بصندوق الإيداع والتدبير، وأن الخطأ المذكور ترتب عنه تسلم الموثق مبلغ القرض وعدم تحويله للبائعة وإثرائه تبعا لذلك دون سبب مشروع ومن تم عدم إنجاز البيع وتفويت العقار للمدعي وحرمانه من الشقة، فضلا عن ذلك قام الطرف المدعى عليه باقتطاع أقساط القرض في حدود 126.262,24 درهما عن المدة من 2015/04/05 إلى 2017/02/05 بحسب 15.983,30 درهما للقسط الواحد ومبلغ 4.400,00 درهم برسم مصاريف القرض، ولأجل كل ما ذكر التمس المدعي فسخ عقد القرض عدد 523281 المؤرخ في 2015/01/21 مع التعويض والحكم على المدعى عليها بأدائها مبلغ 126.306,24 دراهم الذي يمثل قيمة الأقساط المقتطعة ومصاريف ملف القرض وتعويضا قدره 100.000 درهم، وشمول الحكم بالفوائد القانونية ابتداء من تاريخ عقد القرض، فأصدرت المحكمة التجارية حكما عارضا باختصاصها نوعيا للبت في القضية، ثم حكما قطعيا قضى برفض الطلب، أيده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون بخرق مقتضيات المرسوم رقم 2.14.289 المتعلق بتنظيم وتسيير الحساب المفتوح باسم الموثق بصندوق الإيداع والتدبير ونقصان التعليل الموازي لإنعدامه، يدعى أنه تمسك خلال جميع مراحل الدعوى بأن البنك المطلوب خرق المرسوم المذكور لما لم يصدر الشيك الحامل لمبلغ القرض في الحساب المهني للموثق المفتوح لدى صندوق الإيداع والتدبير واكتفى بإيداع المبلغ المذكور في حساب بنكي غير مطابق لشروط المرسوم المتحدث عنه وهو ما نتج عنه عدم تسلم الطالب للعقار

المبيع، وهذا كاف لقيام مبرر فسخ عقد القرض المتحدث عنه، عملا بالفقرة 12 من الفصل السادس منه الناصة على أنه " في حالة عدم تنفيذ إحدى مقتضيات هذا العقد وخاصة في حالة عدم احترام إحدى الالتزامات أو الامتناعات المنصوص عليها في الشروط العامة المشار إليها أعلاه وعموما في كل الحالات المنصوص عليها في القانون" وبناء على الفصل 259 من ق.ل.ع، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم ترد على التمسك ولم تراعى المرسوم السالف الذكر ولا عقد القرض المبرم بين الطرفين، فجاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه، يتعين التصريح بنقضه.

لكن حيث عللت المحكمة قرارها المطعون فيه بقولها " إن الثابت للمحكمة من صورة الشيك البنكي المحرر باسم الموثق سيف الدين (س.)، أن المستأنف عليها نفذت التزامها الوارد بعقد القرض وفق المتفق عليه وتبعا لإرادة المستأنف كمقتضى، وأن المستأنف عليها تبقى غير متسببة في استحالة تنفيذ عملية البيع المتمسك به من جانب المستأنف، على اعتبار أن الفصل 259 من ق.ل.ع إنما يخول الفسخ عند الإخلال بالالتزام وهو ما يتخلف في النازلة وفقا لما تم بيانه في حين أن استحالة التنفيذ هي تعد سببا من أسباب انقضاء الالتزام التي لها مقتضيات خاصة وفقا لما هو منصوص عليه في الفصل 335 من ق.ل.ع والتي تنعدم في نازلة الحال اتجاه المستأنف عليها" مضيئة " إن ما تمسك به المستأنف من خرق المستأنف عليها للقانون رقم 32/09 المنظم لمهنة التوثيق ورقم 2.14.289 المتعلق بتنظيم وتسيير الحساب المفتوح باسم الموثق بصندوق الإيداع والتدبير وإن كان يمنح في حالة تحققه للمستأنف طلب البطلان وفقا لما حدده الفصل 306 من ق.ل.ع فإنه بالعكس من ذلك لا يعد سببا مبررا لفسخ العلاقة التعاقدية نتيجة الإخلال بالتزام تعاقدية وهو تعليل ناقشت فيه المحكمة ما ورد بالوسيلة وردت عليه صراحة والنعي خلاف الواقع، وهي غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

Version française de la décision

Cour de cassation - Chambre commerciale - Arrêt n° 1/56 - en date du 30/01/2020 - Dossier commercial n° 1468/3/1/2019

Vu le pourvoi en cassation déposé le 13/05/2019 par le demandeur susmentionné, par l'intermédiaire de son avocate Maître Meryem Immanouel (B.), tendant à la cassation de l'arrêt n° 5873 rendu le 10/12/2018 dans le dossier n° 5411/8221/2018 par la Cour d'appel de commerce de Casablanca.

Vu les autres pièces produites au dossier.

Vu le Code de procédure civile du 28 septembre 1974.

Vu l'ordonnance de mise en état et de communication du 09/01/2020.

Vu l'avis de fixation de l'affaire à l'audience publique tenue le 30/01/2020.

Vu l'appel des parties et de leurs représentants et leur non-comparution.

Après lecture du rapport par le Conseiller rapporteur, Monsieur Mohammed EL KADIRI, et après avoir entendu les observations de l'Avocat général, Monsieur Rachid BENNANI.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que le demandeur, Mohamed (J.), a saisi, le 23/11/2017, le Tribunal de commerce de Casablanca d'une requête dans laquelle il a exposé avoir conclu, le 21/01/2015, avec la défenderesse, (Ch. A.), un contrat de prêt d'un montant de 2.000.000,00 dirhams, destiné à l'acquisition de l'appartement objet du titre foncier n° 25/25.542, sis à (...), auprès de la société venderesse « (V.) » ; que le notaire chargé de la réalisation de la vente, Saifeddine (S.), s'est engagé, aux termes d'une convention en date du 09/03/2015, à procéder à l'inscription de l'acte d'achat ainsi que d'une hypothèque de premier rang au profit de la défenderesse sur ledit titre foncier, dans un délai de 30 jours à compter du déblocage du montant du prêt, lequel a eu lieu le 11/03/2015 au moyen d'un chèque irrégulier remis par la défenderesse au profit du notaire par virement sur son compte ouvert auprès de (B. M. L. T. Kh.), selon l'attestation délivrée par cette dernière le 18/04/2016 ; que, cependant, le notaire n'a pas viré le montant à la société venderesse, profitant de l'erreur commise par la défenderesse qui n'a pas libellé le chèque au profit de la Caisse de Dépôt et de Gestion, comme le disposent les dispositions de l'article 33 de la loi n° 32.09 et de l'article 2 du décret n° 1.14.289 relatif à l'organisation et à la gestion du compte ouvert au nom du notaire auprès de la Caisse de Dépôt et de Gestion ; que ladite erreur a eu pour conséquence que le notaire a perçu le montant du prêt sans le virer à la venderesse, s'enrichissant ainsi sans cause légitime, ce qui a entraîné la non-réalisation de la vente, la non-cession de l'immeuble au demandeur et sa privation de l'appartement ; qu'en outre, la partie défenderesse a prélevé les échéances du prêt à hauteur de 126.262,24 dirhams pour la période du 05/04/2015 au 05/02/2017, à raison de 15.983,30 dirhams par échéance, ainsi qu'un montant de 4.400,00 dirhams au titre des frais de dossier ; que, pour toutes ces raisons, le demandeur a sollicité la résolution du contrat de prêt n° 523281 en date du 21/01/2015, avec allocation de dommages et intérêts, et la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 126.306,24 dirhams, représentant le montant des échéances prélevées et des frais de dossier, ainsi qu'une indemnité de 100.000 dirhams, le tout à assortir des intérêts légaux à compter de la date du contrat de prêt ; que le Tribunal de commerce a rendu un jugement avant dire droit sur sa compétence matérielle pour connaître de l'affaire, puis un jugement définitif rejetant la demande, lequel a été confirmé par la Cour d'appel de commerce par son arrêt, objet du présent pourvoi en cassation.

Sur le moyen unique :

Attendu que le demandeur au pourvoi reproche à l'arrêt la violation de la loi, pour violation des dispositions du décret n° 2.14.289 relatif à l'organisation et à la gestion du compte ouvert au nom du notaire auprès de la Caisse de Dépôt et de Gestion, et un défaut de motivation équivalant à son absence, au motif qu'il a soutenu, à tous les stades de la procédure, que la banque défenderesse avait enfreint ledit décret en n'émettant pas le chèque représentant le montant du prêt sur le compte professionnel du notaire ouvert auprès de la Caisse de Dépôt et de Gestion, se contentant de déposer ladite somme sur un compte bancaire non conforme aux conditions dudit décret, ce qui a eu pour conséquence que le demandeur n'a pas pris possession de l'immeuble vendu ; que cela constitue un motif suffisant pour la résolution du contrat de prêt en question, en application de l'alinéa 12 de son article 6, qui énonce que : « en cas d'inexécution de l'une des dispositions du présent contrat et notamment en cas de non-respect de l'une des obligations ou abstentions prévues aux conditions générales susvisées et, de manière générale, dans tous les cas prévus par la loi », et sur le fondement de l'article 259 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats ; que, cependant, la Cour qui a rendu l'arrêt attaqué n'a pas répondu à ce moyen et n'a tenu compte ni du décret précité ni du contrat de prêt conclu entre les parties, entachant ainsi sa décision d'un défaut de motivation équivalant à son absence, ce qui justifie sa cassation.

Mais attendu que la Cour a motivé son arrêt attaqué en énonçant que : « il est constant pour la Cour, d'après la copie du chèque bancaire libellé au nom du notaire Saifeddine (S.), que l'intimée a exécuté son

obligation issue du contrat de prêt conformément à ce qui a été convenu et selon la volonté de l'appelant en tant qu'emprunteur, et que l'intimée n'est pas à l'origine de l'impossibilité d'exécution de l'opération de vente invoquée par l'appelant, considérant que l'article 259 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats n'autorise la résolution qu'en cas d'inexécution d'une obligation, ce qui fait défaut en l'espèce comme il a été exposé, tandis que l'impossibilité d'exécution constitue une des causes d'extinction de l'obligation qui obéit à des dispositions spécifiques, telles que prévues par l'article 335 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats, lesquelles ne sont pas réunies en l'espèce à l'encontre de l'intimée » ; ajoutant que : « le moyen soulevé par l'appelant, tiré de la violation par l'intimée de la loi n° 32/09 organisant la profession de notaire et du décret n° 2.14.289 relatif à l'organisation et à la gestion du compte ouvert au nom du notaire auprès de la Caisse de Dépôt et de Gestion, s'il confère, en cas de matérialisation, à l'appelant le droit de demander la nullité conformément à ce que prévoit l'article 306 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats, il ne constitue pas, en revanche, un motif justifiant la résolution de la relation contractuelle pour inexécution d'une obligation contractuelle » ; qu'en statuant ainsi, la Cour a examiné ce qui était allégué dans le moyen et y a répondu explicitement ; que le grief est contraire à la réalité des faits et, partant, irrecevable.

Par ces motifs

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne le demandeur aux dépens.