

Crédit bancaire : Nullité du commandement de payer en cas de non-déblocage intégral du prêt garanti par hypothèque (Cass. com. 2004)

Identification			
Ref 21093	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 300
Date de décision 10/03/2004	N° de dossier 812/3/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Hypothèque, Surétés		Mots clés وقائع الملف, Dette spécifique, Motivation du jugement, Prêt non débloqué, Réalisation de la garantie hypothécaire, Validité du commandement, أسباب نقض, إنذار عقاري, بطلان الإنذار العقاري, تحقق الرهن, تعليل القرار, خيرة قضائية, عدم تسليم القرض كاملاً, عمولات بنكية, فسخ عقد سلف, قرض متوسط الأمد, مديونية بنكية, مستنتجات الخبر, تشطيب على رهن, Commandement immobilier	
Base légale Article(s) : 345 - 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

Un commandement immobilier ne peut être valable que s'il est émis pour la dette spécifique relative au prêt ayant donné lieu à la constitution de la garantie hypothécaire, et ce, à la condition que le montant du prêt ait été intégralement débloqué. En l'espèce, elle a confirmé l'annulation du commandement immobilier par la cour d'appel, car il a été établi que la banque n'avait pas versé la totalité du prêt initial objet de la garantie, contrairement à d'autres financements accordés pour des opérations distinctes, justifiant ainsi l'invalidité de la procédure de réalisation de la garantie pour le montant revendiqué.

Résumé en arabe

لا يمكن أن يكون الإنذار العقاري صحيحاً إلا إذا صدر بشأن الدين المحدد المتعلق بالقرض الذي نشأ عنه تأسيس الضمان الرهني، شريطة أن يكون مبلغ القرض قد صُرف بالكامل. وفي هذه النازلة، أيدت المحكمة إلغاء محكمة الاستئناف للإنذار العقاري، لأنه ثبت أن

البنك لم يصرف كامل مبلغ القرض الأصلي موضوع الضمان، وذلك بخلاف تمويلات أخرى ممنوحة لعمليات مستقلة، مما يبرر بالتالي بطلان إجراءات تحقيق الضمان بالنسبة للمبلغ المطالب به.

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار رقم 300 صادر بتاريخ 10/03/2004

ملف تجاري رقم 2002/1/3/812

التعليق:

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية الرباط تحت عدد 42 بتاريخ 31/03/01 في الملف عدد 4329/92/9 أن المطلوب بنحزمة (ا. ك.) أصالة عن نفسه ونيابة عن المطلوبة الثانية شركة (س.) تقدم بمقال لابتدائية الرباط، عرض فيه أنه فتح حسابا بنكيا لدى الطالب البنك المغربي لإفريقيا والشرق وقع معه قرضا متوسط الأمد في حدود مبلغ 19.975.000,00 درهم، منحه على إثره رهنا عقاريا على ضيعته موضوع الرسم العقاري عدد 24933 ورهنا على بعض المنقولات، ورغم تقييد البنك الرهن بالرسم العقاري، لم يمكن المدعي من مبلغ القرض، وأصبح يقتطع من حسابه العمولات دون أن يكون مستحقا لها لعدم تسليم القرض، وقام تلقائيا بتحويل مبلغ 165.456,35 درهما من حسابه وحساب شركته إلى حساب البنك، كما وجه له إنذارا عقاريا من أجل تحقيق الرهن العقاري ملتمسا الحكم بإجراء خبرة لبيان مبلغ العمولة المخصومة من الحساب، وبيان مبررات خصم مبلغ 165.456,35 درهم، والحكم كذلك بالتشطيب على الرهن العقاري وإلغاء شهادة التقييد الخاصة المتعلقة به، ثم إلغاء الإنذار العقاري المؤرخ في 15/01/91، والتشطيب على كل تقييد بالسجل العقاري ضمن به من رهن أو إنذار عقاري، وتقدم المدعي بمقالين إضافيين التمس فيهما على التوالي فسخ عقد السلف والقول بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه والتشطيب على الرهون والتقييدات من الأصل التجاري، وإعطاء رفع الرهن على الأصل التجاري وعلى التجهيزات وإرجاع العمولات المقتطعة، وفتح تحقيق على يد خبير لبيان علاقة الحساب المفتوح بالدار البيضاء بعقد فتح الاعتماد المتوسط المدى، وكيف ارتفع المبلغ لما أشير إليه، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكما بإلغاء الدعوى على الحالة، استأنفه الطرف المدعي، وبعد حكمها تمهيدا بخبرة أولى وثانية، قضت محكمة الاستئناف بإلغائه في شقه المتعلق بالإذار العقاري وبعد التصدي حكمت ببطلان الإنذار العقاري المؤرخ في 01/01/16 وتأيبده في الباقي. وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق الفصل 345 من ق.م.م، وتحريف مستنتجات الخبير (ع. س.) والوقائع وفساد التعليق الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس، بدعوى أن المحكمة لإبطال الإنذار العقاري اعتبرت أنه « تبين لها من تقرير الخبير (ع. س.) كون البنك لم يسلم للمطلوب إلا جزءا من القرض لا يتعدى 758.591,54 درهما »، والحال أن تقرير الخبير لا يفيد ذلك، بل يؤكد أن الدين يرتفع لمبلغ 3.209.871,52 درهما، وهو مبلغ يفوق المبلغ الذي من أجله منح الرهن، فتكون بذلك محكمة الاستئناف قد خرقت الوقائع ومستنتجات الخبير، علما بأن التقرير لم يتضمن ما يفيد أن البنك لم يقدم إلا جزءا من القرض، وهي اعتبرت الدين ينحصر فقط في مبلغ 758.591,54 درهما خلاف ما أوضحه الخبير، وأسست قضاءها على هذا التحريف مما جاء معه قرارها مشوبا بفساد التعليق وتحريف الوقائع وخارقا للفصل 345 من ق.م.م يتوجب نقضه.

لكن، حيث ردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ما تعلق بتصريحها بإعلان الإنذار العقاري بما مضمونه: « أنه باطلاعها على جدول العمليات المرفق بتقرير الخبير (ا. س.) تبين لها تسجيله لثلاث دفعات من القرض بلغ مجموعها 758.591,54 درهما وهو ما أكدته ممثل البنك لدى الخبير (ع. س.) من عدم منح مجموع القرض بسبب عدم تقديم الوثائق الثبوتية لإنجاز الاستثمار، كما أن الطرف المدعي استفاد من سيولة بنكية بمبلغ 1.995.000,00 درهم من أجل عملية تصدير إلى هولندا، ولكون المديونية المتعلقة بالإنذار العقاري تتعلق بقرض لم يثبت صرفه كاملا، ولأن النزاع الإجباري للعقار لا يمكن مباشرته إلا في ظل إنذار عقاري يتعلق بالمديونية المرتبطة به دون غيرها، فإنه ينبغي التصريح بإعلان الإنذار العقاري »، وهو تعليل مسير لوقائع الملف إذ بالرجوع لعقد القرض المؤرخ في 88/10/07 الذي على أساسه منحت الضمانة الرهنية، يلقى أنه يتعلق بقرض متوسط الأمد بمبلغ 1.975.000,00 درهم يهم تمويل مشروع استثماري فلاحي يخص تهيئ هكتارات من البيوت البلاستيكية ومحطة للتلفيف مع التجهيزات وبالاطلاع على تقرير الخبير (ع. س.) يتبين منه أن البنك لم يسلم للمقترض من مبلغ القرض سوى مبلغ 500.000,00 درهم، أوضح بشأنه ممثله أن السيد (ا. ك.) لم يقدم الوثائق الثبوتية لإنجاز مشروعه الاستثماري مما تعذر معه منحه كل القرض، كما أشار تقرير الخبير إلى أن المطلوب استفاد من سيولة بنكية بمبلغ 1.995.000,00 درهم تعلق بتصدير كمية من البرتقال لدولة هولندا مما أدى لرفع المديونية لمبلغ 3.209.871,50 درهما مما لم يحرف قرارها أي مقتضى ولم يحرف الوقائع ومستنتجات الخبير مادامت اعتمدت ما أبرزه تقريره من أن مبلغ القرض الذي على أساسه اتخذ الرهن لم يمنح كله وهو غير القرض المتعلق بعملية التصدير، وجاء معللا بشكل سليم ومركزا على أساس والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب:

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وإبقاء صائره على رافعه.