

**Délai de grâce : L'octroi d'un sursis de paiement au consommateur justifie la suspension des procédures de saisie immobilière (CA. com. Casablanca 2019)**

Identification			
<b>Ref</b> 71954	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1649
<b>Date de décision</b> 20190416	<b>N° de dossier</b> 2019/8225/871	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Difficultés d'exécution, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Voies d'exécution, Suspension de l'exécution, Sursis de paiement, Saisie immobilière, Réalisation de l'hypothèque, Ordonnance de référé, Droit de la consommation, Difficultés d'exécution, Délai de grâce, Crédit immobilier	
<b>Base légale</b> Article(s) : 149 - 111 - Dahir n° 1-11-03 du 14 rabii I 1432 (18 février 2011) portant promulgation de la loi n° 31-08 édictant des mesures de protection du consommateur Article(s) : 214 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de crédit à la consommation et de voies d'exécution, la cour d'appel de commerce juge des effets d'un délai de grâce sur une procédure de saisie immobilière. Le tribunal de commerce avait ordonné la suspension des mesures d'exécution engagées par le créancier. L'établissement de crédit appelant soutenait que l'octroi d'un délai de grâce au débiteur ne pouvait paralyser la réalisation d'une sûreté hypothécaire, dès lors que la déchéance du terme était acquise et le contrat de prêt résilié antérieurement à l'ordonnance accordant ce délai. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen. Elle retient que l'ordonnance ayant accordé au débiteur un sursis de deux ans pour l'exécution de ses obligations, en application de la loi sur la protection du consommateur, emporte nécessairement la suspension des poursuites engagées sur le fondement du même contrat de prêt. La cour considère que l'existence de cette décision de sursis rend inopérants les arguments tirés de l'antériorité de la déchéance du terme et de la résiliation du contrat. Le jugement ordonnant le sursis à l'exécution est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل:

حيث تقدمت شركة (و.إ.) بمقال استئنافي بواسطة نائبيها ، مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 30/01/2019 ، تستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/12/2018 تحت عدد 5150 في الملف عدد 5212/8109/2018 ، القاضي : بتأجيل التنفيذ في الملف التنفيذي عدد 1281/8516/2018 و إيقافه لمدة سنتين الممنوحة للمدعية بمقتضى الامهال القضائي ابتداء من 01/11/2018 مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل ، و تحميل المدعية الصائر.

وحيث قدم الاستئناف مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا وأداء فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المستأنف ، انه بتاريخ 29/11/2018 تقدمت السيدة روسالبا (ل.) بمقال استعجالي التمسست بموجبه الامر بايقاف مع تأجيل إجراءات البيع موضوع ملف التنفيذ عدد 1281/8516/2018 المعين بجلسة البيع بتاريخ 04/12/2018 ، وذلك إلى حين انتهاء مدة الامهال القضائي المحكوم بها لفائدتها موضوع الامر الاستعجالي عدد 4656 الصادر بتاريخ 01/11/2018 مع البت في الصائر طبقا للقانون. مرفقة المقال بنسخة من امر استعجالي، و صورة إعدار ، و شهادة الملكية.

وبعد تخلف المدعى عليها عن الحضور رغم التوصل ، انتهت الاجراءات المسطرية بصور الأمر الاستعجالي المشار إليه أعلاه.

استأنفته شركة (و.إ.) ، و ابرزت في أوجه استئنافها بعد عرضها لموجز الوقائع ، انه خلافا لما نحى إليه الأمر المستأنف فإن العبرة بكون المستأنف عليها متوقفة عن الأداء منذ 01/01/2017 و لم تبادر إلى اتخاذ الاجراءات الكفيلة باشعار العارضة بوضعها، وبعد مرور أكثر من سنة من التوقف وبعد تطبيق شرط الحلول و مباشرة إجراءات تحقيق الرهن الرسمي لاستخلاص دينها التجأت إلى تقديم طلب قصد تمكينها من امهال قضائي ، و الحال أن العقد الملزمة به سبق في تاريخ 01/05/2018 فسخه نتيجة اخلائها بالتزاماتها التعاقدية تطبيقا لشروط الحلول الذي تم التنصيص عليه عقديا الشيء الذي ترتب عنه احالة الملف الى قسم المنازعات بتاريخ 1/5/2018 وتمت مطالبته بالاداء عن طريق تحقيق الرهن بمبلغ 774.975,35 درهم. واكثر من ذلك ، فان المستأنفة متوقفة عن الأداء منذ 1/1/2017 بإقرارها في الطور الابتدائي ولم تستصدر الأمر بالإمهال القضائي الا بتاريخ 11/1/2018 والحال أنه كان حريا بها أن تلجأ لمسطرة الوساطة في حالة ما إذا كان عدم التسديد راجعا لحالة طرد أو لوضعية اجتماعية غير متوقعة. كما انه لم يسبق لها أن وجهت إشعارا أو شكوى للعارضة تشعرها في إطاره عن المشاكل التي تعاني منها، وانها لن تتمكن من اداء الاقتطاعات الشهرية و هي الشكوى التي بموجبها يتم اللجوء إلى الوساطة في حالة عدم معالجة المؤسسة المقرضة للشكوى المقدمة في هذا الخصوص و هو الشيء الذي لم تقم به المدعية بتاتا. رغم أن المشرع كرس الوساطة في اطار المادة 111 من قانون حماية المستهلك كإجراء وقائي وقي. وفي جميع الأحوال فان تذرع المستأنف عليها بظروفها المادية المعسرة لا يسعها في شيء ولا يدرأ عنها حالة المطل وتطبيق شرط الحلول في حقها، وبالتالي حلول الدين برمته بفوائده وتوابعه وهو ما أدى بالعارضة إلى المطالبة بدينها عن طريق تحقيق الرهن العقاري وذلك كله قبل استصدارها الامر بالامهال القضائي في اطار المادة 149 من قانون حماية المستهلك وذلك بتاريخ 01/11/2018 .

ومن جهة أخرى فان المستأنف عليها أخلت بالتزاماتها التعاقدية منذ 1/1/2017 وتراكمت بدمتها مجموعة من الأقساط غير مؤداة الشيء الذي ترتب عليه تحقق الشرط الفاسخ للعقد و احالة الملف على قسم المنازعات وتطبيق شرط الحلول منذ 1/5/2018 أي قبل استصدار الأمر بتمكينها من الامهال القضائي المتمسك به لايقاف اجراءات التنفيذ العقاري المباشرة في مواجهتها . وبالتالي فان مطالبة المستأنف عليها بالدين برمته بفوائده و توابعه يبرره توقف هذه الأخيرة عن الاداء منذ 01/01/2017 ، الشيء الذي يجعل العارضة محقة في تنفيذ تحقيق الرهن قصد استخلاص دينها و الذي باشرته منذ 13/06/2018 و الذي بلغت به المستأنف عليها الحالية منذ 06/07/2018 بالرفض . وانه خلافا لما نحى اليه الأمر المستأنف ، فانه لئن كانت المستأنف عليها توجد في حالة عسر واستصدرت امرا بالإذن لها بالتوقف عن اداء اقساط القرض ابتداء من 1/11/2018 إلى غاية انتهاء مدة 24 شهرا ، فإن هذا لا يبرر بصفة اتوماتيكية ايقاف اجراءات التنفيذ المباشرة تحقيا للرهن الممنوح للعارضة بعد توقف المدعية عن الأداء منذ 01/01/2017 وفسخ العقد منذ 01/05/2018 . ولا يمكنها أن تتمسك بامر لم يصدر الا بتاريخ 01/11/2018 يأذن لها بالتوقف عن اداء اقساط القرض مؤقتا لمدة 24 شهر ابتداء من 1/11/2018 والحال أن العقد الرابط بين الطرفين سبق فسخه منذ 01/05/2018 وتحقق الشرط الفاسخ نتيجة توقفها عن الأداء ابتداء من 01/01/2017 وتمت مطالبتها بأداء كامل الدين المتخلف بدمتها برمته ، وأن الأمر المستأنف لما ساير المستأنف عليها في مزاعمها واستجاب لطلبها يكون مستوجبا للإبطال والالغاء سيما وانه خرق الفصل 214 من الظهير رقم 1.11.178 الصادر في 22/11/2011 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية . ملتزمة في الشكل : قبول الاستئناف ، و في الموضوع : إلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به ، و الحكم من جديد برفض الطلب و ترك الصائر على عاتق المستأنف عليها .

وأرفقت المقال ب : نسخة من الأمر المستأنف – كشف الاقساط الغير المؤداة – نسخة من محضر الانذار العقاري بمطالبة حجز تنفيذي – نسخة من شهادة التسليم.

وحيث أدلت المستأنف عليها بجلسة 02/04/2019 بمذكرة جوابية أكدت بموجبها أن الاستئناف لا يستند على أي أساس واقعي و قانوني سليم ، ذلك أن مؤدى المادة 149 من القانون 08-31 جاء فيها أن الغاية من الامهال القضائي الممنوح للمستهلك مشروط بانعدام الدخل لديه ، و في نازلة الحال فإن العارضة أثبتت بالوثائق المودعة بالملف أنها لا تزال أي نشاط كما تبين ذلك من ظاهر شهادة عدم الشغل ، كما أن التعويض الممنوح لها لا يغطي الديون المذكورة . وأن حصولها على أمر قضائي تحت عدد 4656 الذي قضى لها بايقاف تنفيذ التزاماتها بخصوص عقد القرض المبرم مع طالبة التنفيذ ، وذلك لمدة سنتين من تاريخ صدوره ، وأن العقار موضوع عقد القرض المراد إيقافه تجري إجراءات التنفيذ بخصوصه أمام نفس المحكمة ، مما يكون معه بالتبعية طلب التأجيل له ما يبرره و يجد سنده في مقتضيات المادة 149 أعلاه . ملتزمة رد الاستئناف و تأييد الأمر المتخذ .

وحيث أدرجت القضية بجلسات آخرها جلسة 02/04/2019 تخلف خلالها نائب المستأنف عليها والفي بالملف مذكرته الجوابية أعلاه ، حاز الاستاذ (أ.) عن الاستاذة (ب.) عن المستأنفة نسخة منها والتمس مهلة ، فتقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 16/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة في اسباب استئنافها بما هو مشار إليه أعلاه .

لكن حيث إنه وما دام أن الثابت أن المستأنف عليها استصدرت أمرا استعجاليا بتاريخ 01/11/2018 تحت عدد 4656 في الملف عدد 4359/8101/2018 قضى بوقف تنفيذ التزاماتها المتمثلة في أدائها الاقساط المستحقة عن القرض المبرم بينها و بين المستأنفة مع عدم ترتيبه للفوائد عن المبالغ المستحقة طيلة المهلة القضائية وذلك لمدة سنتين (24 شهرا) تبدأ في السريان من تاريخ الامر مع النفاذ المعجل .

وحيث إنه وما دام أن المستأنف عليها استصدرت الأمر الاستعجالي أعلاه ، وأن اجراءات البيع على عقارها موضوع ملف التنفيذ عدد 1281/8516/2018 تجري بشأنه استنادا على نفس عقد القرض الذي تمتعت في إطاره بالامهال القضائي لمدة سنتين ابتداء من تاريخ

01/11/2018 ، فإن الطلب الرامي إلى تأجيل التنفيذ على العقار يكون مبررا ، و ذلك على اعتبار أن الامهال المذكور يستوجب بالتبعية إيقاف إجراءات بيع العقار المرهون بمناسبة عقد القرض .

وحيث إنه بذلك يكون ما تمسكت به المستأنفة على غير أساس ، و الأمر المطعون فيه في محله ويتعين تأييده .

وحيث يتعين تحميل الطاعنة الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : برده و تأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .