

**Est nul le commandement  
immobilier valant saisie fondé  
sur une créance dont le paiement  
est établi par une expertise  
judiciaire (CA. com. Casablanca  
2019)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 72203	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 18
<b>Date de décision</b> 20190107	<b>N° de dossier</b> 2018/8232/2221	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Saisie immobilière, Preuve du paiement, Prêt immobilier, Paiement des échéances, Expertise comptable, Difficulté d'exécution, Créance non fondée, Confirmation du jugement, Commandement immobilier, Action en Nullité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la nullité d'un commandement immobilier, la cour d'appel de commerce examine la réalité de la créance fondant les poursuites. Le tribunal de commerce avait annulé le commandement diligenté par un établissement bancaire au motif que les échéances de prêt prétendument impayées avaient en réalité été réglées par le débiteur. Le créancier soutenait en appel que les versements effectués par le débiteur durant la période litigieuse devaient être imputés sur des arriérés antérieurs, laissant subsister la défaillance fondant la procédure d'exécution. Pour trancher le litige, la cour s'est fondée sur les conclusions d'une expertise comptable judiciaire, laquelle a établi que le débiteur s'était acquitté de l'intégralité des échéances dues pour la période visée par le commandement. La cour écarte par ailleurs l'argument du créancier relatif à l'application d'un taux d'intérêt variable, retenant que ce dernier n'avait pas produit de nouveau tableau d'amortissement justifiant une modification des échéances contractuelles. La cour rejette également l'appel incident du débiteur, jugeant que la mise en cause du conservateur de la propriété foncière n'est pas une condition de recevabilité de l'action en nullité du commandement. Dès lors, la cour d'appel de commerce rejette l'appel principal et l'appel incident et confirme le jugement entrepris.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدم به بنك (أ.) والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 18/04/2018 والذي يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالبيضاء بتاريخ 25/01/2018 تحت عدد 607 في الملف التجاري عدد 12785/8213/2017 والقاضي في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع : ببطان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 1958/8516/2017 المنصب على الرسم العقاري عدد 60729/45 مع تحميل المدعى عليها الصائر .

و بناء على مقال الإستئناف الفرعي الذي تقدمت به السيدة سكيمة (ب.) تستأنف بمقتضاه جزئيا نفس الحكم المشار إليه اعلاه

في الشكل

سبق البت بقبول الإستئناف الأصلي و الفرعي بموجب القرار التمهيدي رقم 534 الصادر بتاريخ 02-07-2018

وفي الموضوع

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أن المستأنف عليها بصفتها مدعية تقدمت بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/12/2017 عرضت فيه أنها وبمناسبة شرائها للشقة ذات الرسم العقاري عدد 60729/45 المستخرج من الملك المسمى «06A044» اقترضت من المدعى عليها مبلغ 300.000,00 درهم بضمان الشقة موضوع الرهن العقاري، وتم الاتفاق على أساس إرجاع القرض على شكل دفعات محددة في مبلغ 2062,08 درهم شهريا شاملة لنسبة الفائدة والضريبة والتأمين واهتلاك الدين وذلك ابتداء من 25/02/2010 إلى غاية 25/01/2035 حسب الثابت من خلال جدول اهتلاك الدين، وأنه منذ تاريخ إبرام العقد بينها وبين المدعى عليها وهي تؤدي مبلغ الدفعات بشكل منتظم دون أي تأخير أو مباطلة إلى أن فوجئت بتاريخ 15/12/2017 بالإنذار العقاري الموجه إليها موضوع ملف التنفيذ عدد 1958/8516/2017، وأنه بالاطلاع على الملف الأخير يتبين أن المدعى عليها أسست الإنذار العقاري على ادعاء عدم أداء المدعية للأقساط المتفق عليها عن الأشهر من 25/10/2015 إلى 25/03/2016 والحال أن المدعية أدت جميع الدفعات عن كل المدة المذكورة حسب الثابت من وصولات التحويل للحساب موضوع التعاقد، كما أن المدعية لم تتوصل إلى حدود الآن بما يفيد تغييرا في مبلغ الأقساط إذ تقوم بتحويل مبلغ 2201,00 درهم شهريا للمدعى عليها بما يفوق المبلغ المحدد في جدول اهتلاك الدين المذكور أعلاه، مما يبقى معه ادعاء المدعى عليها باطل وغير واقعي مادامت المدعية تتوفر على جميع تواصل التحويل التي ادعت عدم أدائها، مما يكون معه الإنذار العقاري الموجه ضد المدعية غير مؤسس قانونا أو واقعا، ملتزمة الحكم ببطان الإنذار العقاري موضوع الدعوى الحالية مع بطلان جميع الإجراءات والآثار المترتبة عنه قانونا مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. مرفقة مقالها بنسخ وصولات التحويل، جدول اهتلاك الدين، إنذار عقاري بمثابة حجز، نسخة من عقد وكشف حساب.

و بعد إستيفاء الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه إستأنفته الطاعنة لأسباب الآتية

أسباب الاستئناف

حيث إن بنك (أ.) تمسك في أسباب استئنافه بكون المحكمة التجارية قضت ببطان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد

1958/8516/2017 على اعتبار أن المستأنفة أسست طلبها بتوجيه الإنذار العقاري على أساس توقف المستأنف عليها على أداء أقساط القرض من تاريخ 25/10/2015 إلى غاية 25/03/2016 في حدود مبلغ 206.008 درهم شهريا إلى أن وصلت المديونية 248.246,91 درهم المحصورة بتاريخ 13/04/2016 في حين بالرجوع إلى الوصولات المدلى بها من قبل المدعية تبين من خلالها أن المستأنفة هي من أخلت بالتزاماتها ولم تضمن الأقساط المتوصل بها في إبانها ولم تقم بذلك خلال الفترة من 25/04/2016 إلى 25/11/2016 مما يجعل المديونية غير حقيقية واعتبرت المنازعة في الإنذار العقاري منازعة جدية وما ذهب إليه الحكم المطعون فيه في تعليقاته على غير أساس مع ان الأداءات النقدية التي قامت بها المستأنف عليها وإن كانت إيصالات تحمل التواريخ المشار إليها أعلاه فإنها تتعلق بالأقساط الغير المؤداة من قبل تاريخ 25/10/2015 كما هو ثابت من كشوف الحساب وهي تتعلق بالأقساط الحالة من شهر أكتوبر ونونبر ودجنبر وشهر يناير وفبراير ومارس 2016 وهي أقساط كلها غير مؤداة وعند حلولها كما هو ثابت من خلال جدول استخدام القرض ملتزمة التصريح بإلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة حسابية للتأكد من مديونية المستأنف عليها من عدمها مع حفظ الحق في الإدلاء بمستنتاجاتها وأدلت بنسخة حكم وكشوف حساب و جدول استخدام القرض .

وحيث أجابت المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي بكون أسباب بنك (أ) غير واضحة ولا تنبني على أي أساس والغاية منها المراوغة والتغليب وان الإنذار العقاري أسسته المستأنفة على علة عدم أداء الأقساط شهور 25/10/2015 و 25/11/2015 و 25/12/2015 و 25/01/2016 و 25/02/2016 و 25/03/2016 وأن هذه الأقساط مؤداة وقبل التاريخ المحدد من كل شهر تفاديا لأي تأخير , ان المستأنف عليها تؤدي الأقساط الواجبة طيلة الثمان سنوات منذ سنة 2010 إلى تاريخ توصلها بالإنذار العقاري وقبل التاريخ المحدد من 25 من كل شهر وبمبلغ يفوق القسط المتفق عليه كما أدت الأقساط خلال فترة المنازعة , كما أنها لم تتأخر قط في أداء الأقساط الواجبة ولم تبلغ بأي قسط شهري به تغيير أو زيادة مما يجعل الاستئناف غير مؤسس . وفي الاستئناف الفرعي فإن المستأنفة فرعا لما باشرت دعوى بطلان الإنذار العقاري الذي هو بمثابة حجز أغفلت إدخال السيد المحافظ على الأملاك العقارية بوكالة عين السبع الدار البيضاء مما تلتزم معه إدخال المحافظ المذكور في الدعوى .

وحيث عقب بنك (أ) بكون استئنافه جاء مؤسسا على اعتبار أنها أوضحت بكون الإيصالات المحتج بها تتعلق بأقساط غير مؤداة قبل تاريخ 25/10/2015 كما هو ثابت من كشوف الحساب المدلى بها والمرفقة بالمقال الاستئنافي مما يقتضي رد دفعها من هذه الناحية وأما بخصوص مقال إدخال المحافظ العقاري لأول مرة خلال المرحلة الاستئنافية غير مقبول مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الاستئناف الفرعي وتحميل المستأنف عليها الصائر

و حيث أصدرت المحكمة قرارا تمهيدا تحت رقم 534 بتاريخ 02-07-2018 قضى بإجراء خبرة حسابية عهد بها إلى الخبير عبد الله (ل) الذي أنجز تقريرا أودعه بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 07-12-2018

وحيث أدرجت القضية بجلسة 31/12/2018 تخلف نائب المستأنف عليها و حضر نائب المستأنفة و ادلى بمذكرة تعقيبية و تقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 07/01/2019.

محكمة الاستئناف

في الإستئناف الأصلي :

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مخالفته للصواب لكون الأداءات المحتج بها من قبل المستأنف عليها تتعلق بالأقساط المستحقة قبل تاريخ 25-10-2015 و ليس الأقساط موضوع الإنذار العقاري و المتعلقة بالمدة من أكتوبر 2015 إلى مارس 2016 .

و حيث إن المحكمة و لتحقيق المديونية موضوع النزاع بدقة أمرت في إطار إجراءات التحقيق بإجراء خبرة حسابية عهد بها إلى الخبير عبد الله (ل) الذي خلص بخصوص وضعية السلف إلى ان المستأنف عليها أدت جميع الأقساط الحالة عن المدة من 29-01-2010 إلى غاية 22-04-2016 على أساس تطبيق سعر فائدة ثابت .

و حيث إنه تبعا لذلك يبقى ما تمسكت به المستانفة من كون المبالغ المسددة تتعلق بأقساط ما قبل 25-10-2015 مخالف للواقع أما القول بكون الخبير إعتد سعر فائدة ثابت يبقى مردودا لأن الملف لا يتضمن ما يفيد إعمال البنك سعر الفائدة المتغير وفق الشروط المنصوص عليها بالعقد بالبند 11 بما في ذلك إنجاز جدول إستخدام جديد . و الخبير لم يأخذ بعين الإعتبار الرأسمال المتبقي لأن موضوع الدعوى لا يتعلق بالمديونية و إنما بإنذار عقاري مترتب عن عدم اداء أقساط حالة أثبت تقرير الخبرة إبراء المستانف عليها نمتها منها و يكون بالتالي ما إنتهى إليه الحكم المطعون فيه من بطلان للإنذار العقاري موافقا لصحيح القانون و يتعين رد الإستئناف الأصلي .

و حيث يتعين إبقاء الصائر على عاتق الطاعنة

في الإستئناف الفرعي

حيث إنه خلافا لما تمسكت به الطاعنة فان محكمة الدرجة الأولى لم تشعرها بإصلاح المسطرة و إدخال السيد المحافظ العقاري لكون البت في دعوى بطلان الإنذار العقاري لا يتوقف على إدخاله في الدعوى و ليس شرطا لقبولها تحت طائلة عدم القبول حتى تكون المحكمة ملزمة بترتيب الأثر القانوني بما فيها عند الإقتضاء الإشعار بإصلاح المسطرة مما يبقى معه ما أثارته غير ذي أساس و يتعين رده و تأييد الحكم المطعون فيه

وحيث يتعين جعل الصائر على عاتق الطاعنة

لهذه الأسباب

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

في الشكل : سبق البت بقبول الإستئنافين الأصلي و الفرعي

في الموضوع : بردهما و تأييد الحكم المستانف و تحميل كل طاعنة صائر إستئنافها .