

Inopposabilité d'une vente immobilière réalisée en fraude des droits des créanciers (Cour de Cassation 2012)

Identification			
Ref 22228	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3288
Date de décision 07/08/2012	N° de dossier 3616/1/2/2011	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Action paulienne, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Bonne foi de l'acquéreur, Diminution de la garantie, Fraude des créanciers, Garantie générale des créanciers, Nullité de l'acte de vente, Patrimoine du débiteur, Protection des créanciers, Sûretés réelles, Action paulienne, Vente immobilière, إنقاص الضمان, الرهون العقارية, بيع عقار, حسن نية المشتري, حماية الدائنين, دعوى عدم النفاذية, ضمان عام للدائنين, غش الدائنين, أموال المدين, Action en inopposabilité	
Base légale Article(s) : 3 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 134 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 142 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 66 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 1241 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour de cassation a confirmé l'inopposabilité d'une vente immobilière à l'encontre de créanciers.

La Cour a examiné la nature de l'action intentée par les créanciers, la portée de l'article 1241 du Dahir des Obligations et Contrats, et la bonne foi de l'acquéreur.

Elle a jugé que l'action engagée était une action en inopposabilité et non en nullité, et que l'article 1241

du D.O.C permettait de déclarer inopposable aux créanciers tout acte portant atteinte à leur garantie générale.

De plus, la Cour a affirmé que la bonne foi de l'acquéreur ne pouvait être opposée aux créanciers, dès lors que la vente avait pour effet de diminuer leur garantie.

La Cour a rejeté les arguments des acquéreurs relatifs à la violation des règles de procédure et à l'interprétation des dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Texte intégral

القرار عدد: 3288

المؤرخ في : 2012/8/7

ملف مدني

عدد: 2011/2/1/3916

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ : 2012/8/7

إن الغرفة المدنية القسم الثاني

بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على مقال النقض المرفوع بتاريخ 10 مارس 2011

...

وبعد ————— المداولة ————— طبقة ————— للقانون.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يؤخذ من اوراق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 5000 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2010/12/2 في الملف 09/2242 أن المطلوبين في النقض «ء» و « ب » ادعوا أنهم كانوا يشتغلون لدى « X » وبعد طردهم بصفة تعسفية استصدروا أحكاما ضدها بأداء تعويضات. فعمدت الشركة الى تفويت عقارها ذي الصك عدد 34744س, للمدعى عليهم (الطالبين) لحرمانهم من استخلاص ديونهم طالبين ابطال عقد البيع المؤرخ في 2007/7/25 تطبيقا للفصل 1241 من ق ل ع.

أجابت الشركة أنها لم تفوت العقار لحرمان المدعين من الضمان العام وانما لأداء ديون امتيازية لفائدة الأبنك من أجل تسيير امورها

التجارية، كما التمس المشترون رفض الطلب باعتبارهم مشتريين حسني النية ولا علاقة لهم بالمدعين وفي طلبهم المضاد التمسوا الحكم بتعويض قدره 500.000 درهم عن الضرر اللاحق بهم من جراء التقييد الاحتياطي المجرى على عقارهم.

فقضت المحكمة الابتدائية برفض الطلبين بحكم استأنفه المدعون والغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد بعدم نفاذ عقد البيع المؤرخ في 07/7/25 في حق المستأنفين « ء » و « ب » مع ما يترتب على ذلك قانونا، بعلم منها أن مصلحة الدائن محمية بمقتضيات الفصل 1241 من ق ل ع، وهي مقدمة بمقتضى هذا النص على مصلحة المشتري الذي لا حق له في التمسك بحسن النية التي لا تجد متسعا للتطبيق في النازلة، كما ان هذه الدعوى ليست دعوى بطلان تبطل تصرف المدينة وإنما تجعل هذا التصرف غير نافذ فيه حق الدائنين...

وهو القرار المطلوب نقضه من طرف المشتريين.

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرى الفصلين 134 و142 من ق م م، ذلك أنهم تمسكوا امام محكمة الاستئناف بكون المقال الاستئنافي لم يتضمن موضوع الطلب والوقائع والوسائل المثارة، إذ جاء فيه ان القاضي الابتدائي لم يناقش مقتضيات الفصل 1241 من ق ل ع، وكان يتعين اعمال مقتضياته .

كما عاب الطاعنون أن المقال الاستئنافي لم يتم رفعه في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية، ورغم ذلك طالب المستأنفون الغاء الحكم الابتدائي والحكم وفق مقالهم الافتتاحي والذي تضمن امر المحافظ بالتشطيب على عقد البيع ، وهو الأمر الذي استجاب له القرار الاستئنافي بمخالفة صريحة للقانون.

لكن حيث إن المقال الاستئنافي المقدم من المطلوبين في النقض أمام محكمة الاستئناف تضمن وكما هو ثابت من محتوياته وقائع الدعوى وكذلك الاسباب التي اعتمدها المستأنفون وهو ما أوردته محكمة الاستئناف في جوابها على دفع الطاعنين بهذا الخصوص بعلة ان المقال الاستئنافي يتضمن الوقائع والأسباب ومناقشتها مما لم يرد أي خرق للفصل 142 من ق م م .

وبخصوص عدم تقديم المقال الاستئنافي في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية، فلم يسبق للطاعنين أن تمسكوا بذلك أمام محكمة الاستئناف وأن إثارته لأول مرة امام محكمة النقض غيرمقبول، مما تبقى الوسيلة في فرعها الأول على غير أساس وفي فرعها الثاني غيز مقبولة.

في شأن الفرع الأول و الثاني والثالث من الوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق الفصل 1241 من ق ل ع والفصل 66 من ظهير19.13 والفصل 3 من ظهير1915، ذلك أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه حسب الفصل 1241 من ق ل ع تعني ان حق الدائن لا ينصب على مال معين من اموال المدين وإنما بالذمة المالية للمدين، ويبقى للمدين حرية التصرف في أمواله، كما أن الدائنين يتساوون في اقتضاء حقوقهم من أموال مدينهم لأن هذه الأموال ليست ضمانا لبعضهم دون البعض ولا أهمية لوقت نشوء حق أي منهم.

كما اعتبر القرار أن مصلحة الدائن مقدمة على مصلحة المشتري، في حين ان ذلك لا يتم الا إذا كان للدائن تأمين خاص على العقار كرهن او حجز سابق او تقييد احتياطي عليه، وبالتالي فإن الافضلية لا يستمدها الدائن من الضمان العام وإنما من التأمين الخاص.

كما اعتبر القرار ان حقوق المطلوبين لا تتأثر بأحكام الفصلين 66 و3 المذكورين أعلاه في حين انهم اشتروا العقار بحسن نية بعد ان اطلعوا على وضعيته، القانونية لدى المحافظة العقارية و لايمكن أن يتأثر حقهم بما يمكن ان يطرأ من مزاعم الابطال والبطلان وأن القول بشأن نصوص ظهير التحفيظ المذكورة لا تبسط أي حماية للمشتريين يشكل خرقا للقانون.

لكن، حيث إن الفصل 1241 من ق ل ع يجعل اموال المدين ضمانا عاما لدائنيه، وبذلك فان أي تصرف من شأنه المساس بهذا الضمان

المخول قانونا للدائنين يجعله تحت طائلة البطلان، مادام المدين ملزم قانونا بضمان الوفاء بما عليه من دين ولا يمكن ان يتحلل من هذا الالتزام القانوني

الا ان أثبت أن له اموالا أخرى تضمن الوفاء بالدين وهو أمر غير ثابت في النازلة كما ان الدعوى ليس موضوعها التشطيب على التسجيل الذي تم بالمحافظة العقارية، وإنما الدعوى تطال التصرف في حد ذاته، وحين يكون التصرف معيبا في حكم القانون فالتقييد لا يطهره ، وبذلك فإن محكمة الاستئناف حين ثبت لها ان البيع المطلوب إبطاله يترتب عنه نقصان الضمان العام للمطلوبين على أموال مشغلتهم تكون قد أخذت بما يقصده المشرع من الفصل 1241 من ق ل ع، ولم تكن في حاجة الى مراعاة حسن نية المشتري عند شرائه العقار مما كان معه القرار معللا والوسيلة بفروعها على غيرأساس.

في شأن الوسيلة الثالثة :

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق الفصل 3 من ق م م ، ذلك ان المطلوبين في النقض، طالبوا في مقالهم الافتتاحي الحكم بإبطال عقد البيع المؤرخ في 07/7/25 المبرم بين المدعى عليه. وفي مقالهم الاستئنافي طالبوا (الغاء الحكم المستأنف والحكم وفق مقالهم الافتتاحي). ومحكمة

الاستئناف إعتبرت في مقالها ان هذه الدعوى التي اقيمت على مقتضيات الفصل 1241 من ق ل ع ليست دعوى بطلان تصرف المدينة وإنما تجعل هذا التصرف غير نافذ في حق الدائنين وقضت بعدم نفاذ عقد البيع في مواجهة مطلوبين اثنين، وبذلك يكون القرار قد بت خارج حدود طلبات المطلوبين وغير موضوع الدعوى، كما أن القرار المطعون فيه ، في منطوقه أمر المحافظ بالتشطيب على عقد البيع من الرسم العقاري بالرغم من ان مقال الاستئناف المقدم من المطلوبين لم يوجه ضد المحافظ.

لكن، حيث إن دعوى المطلوبين في النقض قدمت بناء على ما خوله لهم الفصل 1241 من ق ل ع وهم وإن التمسوا بإبطال العقد وبطلانه فإن ما صرحت به المحكمة من عدم نفاذ عقد البيع، إنما هو إعمال للحكم الذي ينص عليه الفصل 1241 المتخذ اساسا للدعوى لا يقوم معه أي تغيير لسبب الدعوى أو موضوعها:

كما ان عدم تقديم الدعوى في مواجهة المحافظ لا يشكل خرقا للفصل 3 من ق م م ، مما تبقى معه الوسيلة بذلك على غير اساس.

في شأن الوسيلة الرابعة :

حيث يعيب الطاعنون على القرار انعدام التعليل ، ذلك انه استجاب لطلب مطلوبين اثنين ورفض طلب الثالث بناء على تاريخ رفع دعواهم الاجتماعية في مواجهة « X » دون ان يبين سنده في ذلك وخصوصا بالنسبة للأغيار كما لم يبين سنده في اقامة المانع لشركة « X » من وقف جميع معاملاتها المالية بمجرد صدور أحكام نهائية في مواجهتها كما لم يبين سنده من أن الفصل 1241 م ق ل ع مقدم في التطبيق على مقتضيات الفصلين 66 من ظهير 1913 و 3 من ظهير 1915 وإلغاء حقوق المشتريين رغم أنهم حسني النية وأن شراءهم تم والعقار خال من أية تقييدات أو حوز او ديون مثقلة به وتم عن طريق موثق وتم تسجيل العقد واشهاره ونشره بالمحافظة العقارية وفق القانون.

لكن حيث من جهة فإن لا مصلحة للطاعنين بما ورد بالفرع الأول من الوسيلة مادام يخص غيرهم.

ومن جهة ثانية وبخصوص حسن نية المشتريين فقد سبقت الاجابة عنه ضمن الجواب على الوسيلة الثانية، مما يجعل الوسيلة في فرعها الأول غير مقبولة وفي الباقي على غير أساس.

لهذه الأسباب :

Version française de la décision

Arrêt n° 3288 du 7 août 2012 Dossier civil n° 2011/2/1/3916

Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi

Le 7 août 2012, la Chambre Civile, deuxième section, de la Cour de Cassation, statuant en audience publique, a rendu l'arrêt suivant :

Vu la requête en cassation déposée le 10 mars 2011...

Après délibérations conformément à la loi,

Sur le premier moyen :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué n° 5000 rendu par la Cour d'Appel de Casablanca le 2 décembre 2010 dans le dossier n° 09/2242 que les défendeurs en cassation « A » et « B » ont allégué qu'ils travaillaient pour la société « X » et qu'après avoir été licenciés abusivement, ils ont obtenu des jugements contre elle pour le paiement de dommages et intérêts. La société a alors procédé à la cession de son immeuble, objet du titre foncier n° 34744/C, aux défendeurs (requérants) afin de les priver du recouvrement de leurs créances, demandant l'annulation du contrat de vente en date du 25 juillet 2007 en application de l'article 1241 du Dahir des Obligations et Contrats (D.O.C).

La société a répondu qu'elle n'avait pas cédé l'immeuble pour priver les demandeurs de la garantie générale, mais pour payer des dettes privilégiées aux banques afin de gérer ses affaires commerciales. Les acheteurs ont également demandé le rejet de la demande, se considérant comme des acheteurs de bonne foi et n'ayant aucun lien avec les demandeurs. Dans leur demande reconventionnelle, ils ont demandé des dommages et intérêts d'un montant de 500 000 dirhams pour le préjudice subi du fait de l'inscription d'une hypothèque légale sur leur immeuble.

Le tribunal de première instance a rejeté les deux demandes par un jugement qui a été infirmé en appel. La Cour d'appel a statué à nouveau sur l'inopposabilité du contrat de vente du 25 juillet 2007 aux appelants « A » et « B », avec toutes les conséquences légales qui en découlent, aux motifs que l'intérêt du créancier est protégé par les dispositions de l'article 1241 du D.O.C, qui prime sur l'intérêt de l'acheteur qui n'a pas le droit d'invoquer la bonne foi, laquelle n'est pas applicable en l'espèce, et que cette action n'est pas une action en nullité tendant à annuler l'acte du débiteur, mais à le rendre inopposable aux créanciers...

C'est cet arrêt qui est attaqué par les acheteurs.

Les requérants reprochent à l'arrêt la violation des articles 134 et 142 du Code de Procédure Civile (C.P.C), en ce qu'ils ont soutenu devant la Cour d'appel que la déclaration d'appel ne contenait ni l'objet

de la demande, ni les faits, ni les moyens invoqués, puisqu'il y était seulement mentionné que le juge de première instance n'avait pas examiné les dispositions de l'article 1241 du D.O.C et qu'il aurait dû les appliquer.

Les requérants ont également critiqué le fait que la déclaration d'appel n'ait pas été formée à l'encontre du Conservateur de la propriété foncière, et que malgré cela, les appelants ont demandé l'annulation du jugement de première instance et un jugement conforme à leurs conclusions initiales, qui incluaient l'ordre du Conservateur de radier le contrat de vente, ce à quoi l'arrêt d'appel a fait droit en violation flagrante de la loi.

Mais considérant que la déclaration d'appel présentée par les défendeurs en cassation devant la Cour d'appel contenait, comme il ressort de son contenu, les faits de la cause ainsi que les motifs invoqués par les appelants, ce que la Cour d'appel a relevé dans sa réponse à l'argument des requérants à cet égard, au motif que la déclaration d'appel contient les faits et les moyens et leur discussion, de sorte qu'il n'y a eu aucune violation de l'article 142 du C.P.C.

Concernant la non-formation de l'appel à l'encontre du Conservateur de la propriété foncière, les requérants ne l'ont pas soulevé devant la Cour d'appel et son invocation pour la première fois devant la Cour de cassation est irrecevable, de sorte que le moyen, dans sa première branche, est non fondé et, dans sa seconde branche, irrecevable.

Sur les première, deuxième et troisième branches du second moyen :

Les requérants reprochent à l'arrêt la violation de l'article 1241 du D.O.C, de l'article 66 du Dahir du 12 août 1913 et de l'article 3 du Dahir du 12 août 1915, en ce que les biens du débiteur constituent la garantie générale de ses créanciers selon l'article 1241 du D.O.C, ce qui signifie que le droit du créancier ne porte pas sur un bien déterminé du débiteur, mais sur son patrimoine, et que le débiteur reste libre de disposer de ses biens, et que les créanciers sont égaux dans le recouvrement de leurs créances sur les biens de leur débiteur, car ces biens ne garantissent pas les uns plus que les autres, et la date de naissance de leur droit n'a aucune importance.

L'arrêt a également considéré que l'intérêt du créancier prime sur celui de l'acheteur, alors que cela n'est possible que si le créancier dispose d'une sûreté spéciale sur l'immeuble, telle qu'une hypothèque, une saisie antérieure ou une inscription d'hypothèque légale, et que, par conséquent, la préférence ne découle pas pour le créancier de la garantie générale, mais de la sûreté spéciale.

L'arrêt a également considéré que les droits des défendeurs ne sont pas affectés par les dispositions des articles 66 et 3 susmentionnés, alors qu'ils ont acheté l'immeuble de bonne foi après avoir pris connaissance de sa situation juridique auprès de la Conservation Foncière, et que leur droit ne peut être affecté par d'éventuelles allégations de nullité, et que dire que les textes du Dahir sur l'immatriculation foncière susmentionnés n'offrent aucune protection aux acheteurs constitue une violation de la loi.

Mais considérant que l'article 1241 du D.O.C fait des biens du débiteur la garantie générale de ses créanciers, et que tout acte qui porte atteinte à cette garantie légalement accordée aux créanciers est susceptible d'être annulé, tant que le débiteur est légalement tenu de garantir le paiement de sa dette et ne peut être libéré de cette obligation légale que s'il prouve qu'il dispose d'autres biens garantissant le paiement de la dette, ce qui n'est pas établi en l'espèce, et que l'objet de l'action n'est pas la radiation de l'inscription effectuée à la Conservation Foncière, mais l'acte lui-même, et que lorsque l'acte est vicié en droit, l'inscription ne le purge pas, et que, par conséquent, la Cour d'appel, ayant constaté que la vente dont l'annulation est demandée entraîne une diminution de la garantie générale des défendeurs sur les biens de leur employeur, a appliqué l'intention du législateur exprimée à l'article 1241 du D.O.C, et

n'avait pas à tenir compte de la bonne foi de l'acheteur lors de l'acquisition de l'immeuble, de sorte que l'arrêt est motivé et le moyen, dans toutes ses branches, non fondé.

Sur le troisième moyen :

Les requérants reprochent à l'arrêt la violation de l'article 3 du C.P.C, en ce que les défendeurs en cassation ont demandé dans leurs conclusions initiales l'annulation du contrat de vente du 25 juillet 2007 conclu entre le défendeur, et dans leurs conclusions d'appel, ils ont demandé « l'infirmité du jugement attaqué et un jugement conforme à leurs conclusions initiales ». La Cour d'appel a considéré dans son arrêt que cette action, intentée sur le fondement de l'article 1241 du D.O.C, n'est pas une action en nullité de l'acte du débiteur, mais tend à rendre cet acte inopposable aux créanciers, et a statué sur l'inopposabilité du contrat de vente à l'égard de deux défendeurs, de sorte que l'arrêt a statué au-delà des demandes des défendeurs et de l'objet du litige, et que l'arrêt attaqué, dans son dispositif, a ordonné au Conservateur de radier le contrat de vente du titre foncier, alors que la déclaration d'appel présentée par les défendeurs n'était pas dirigée contre le Conservateur.

Mais considérant que l'action des défendeurs en cassation a été intentée sur le fondement de l'article 1241 du D.O.C, et que, même s'ils ont demandé l'annulation du contrat, ce que la Cour a déclaré, à savoir l'inopposabilité du contrat de vente, n'est que l'application de la règle édictée par l'article 1241 qui constitue le fondement de l'action, de sorte qu'il n'y a aucune modification de la cause ou de l'objet de l'action.

Considérant également que le fait de ne pas avoir dirigé l'action contre le Conservateur ne constitue pas une violation de l'article 3 du C.P.C, de sorte que le moyen est non fondé.

Sur le quatrième moyen :

Les requérants reprochent à l'arrêt le défaut de motivation, en ce qu'il a fait droit à la demande de deux défendeurs et a rejeté la demande du troisième en fonction de la date d'introduction de leur action sociale contre « X », sans indiquer le fondement de sa décision, notamment en ce qui concerne les tiers, et n'a pas non plus indiqué le fondement de l'interdiction faite à la société « X » de cesser toutes ses opérations financières dès que des jugements définitifs ont été rendus contre elle, ni le fondement de la primauté de l'article 1241 du D.O.C sur les dispositions de l'article 66 du Dahir du 12 août 1913 et de l'article 3 du Dahir du 12 août 1915, et de l'annulation des droits des acheteurs, bien qu'ils soient de bonne foi et que leur achat ait été effectué alors que l'immeuble était libre de toute inscription, saisie ou dette, et qu'il ait été réalisé par l'intermédiaire d'un notaire et que le contrat ait été enregistré et publié à la Conservation Foncière conformément à la loi.

Mais considérant que, d'une part, les requérants n'ont aucun intérêt à agir sur la première branche du moyen puisqu'elle concerne des tiers.

D'autre part, et concernant la bonne foi des acheteurs, il y a déjà été répondu dans le cadre de la réponse au second moyen, de sorte que le moyen, dans sa première branche, est irrecevable et, pour le reste, non fondé.

Par ces motifs,

La Cour de cassation rejette la demande et condamne les requérants aux dépens.