

Le caractère purement éventuel d'une créance en indemnisation fait obstacle à l'octroi d'une saisie conservatoire sur un immeuble (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 58201	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5272
Date de décision 20241031	N° de dossier 2024/8225/5027	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Saisie conservatoire, Refus de la mesure, Perte de chance, Mesure conservatoire, Indemnisation pour éviction, Créance éventuelle, Créance, Confirmation de l'ordonnance, Caractère vraisemblable de la créance, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé ayant rejeté une demande de saisie conservatoire sur un immeuble, la cour d'appel de commerce se prononce sur le degré de certitude de la créance requis pour justifier une telle mesure. Le preneur évincé, qui sollicitait la saisie pour garantir une créance indemnitaire à l'encontre du bailleur et des nus-proprétaires, soutenait que le premier juge avait à tort appliqué les conditions de la saisie-exécution en exigeant une créance certaine.

La cour rappelle que si la saisie conservatoire ne suppose pas une créance établie de manière irréfutable, elle exige néanmoins que celle-ci présente un caractère de sérieux et une probabilité de réalisation. La cour retient que la demande de saisie visait à garantir une créance indemnitaire purement éventuelle, fondée sur un prétendu concert frauduleux entre le bailleur usufruitier et les nus-proprétaires ayant conduit à l'éviction.

En l'absence d'éléments rendant la créance probable, la mesure conservatoire ne pouvait être ordonnée. L'ordonnance entreprise est en conséquence confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت شركة ب.ل.ف. بواسطة محاميها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 23/09/2024 تستأنف من خلاله الأمر عدد 2606 الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 09/09/2024 في الملف عدد 2606/8106/2024 القاضي برفض الطلب.

في الشكل :

حيث إن الأمر المطعون فيه صدر بتاريخ 9/9/2024 و تم التقدم بالطعن بالاستئناف بتاريخ 23/9/2024 طبقا للفصل 148 من ق م م، ليكون قد قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الأمر المستأنف أن شركة ب.ل.ف. تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 9/9/2024، جاء فيه أنه بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 10/06/2021 اكرتت من محمد (أ.) العقار الكائن برقم 33 شاع محمد السادس السويسي الرباط والمقيد بالمحافظة العقارية بأكدال الرياض تحت رقم R/66772، وقامت بتأسيس اصل تجاري وتقييده بالمحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 03/08/2021 تحت عدد 7041، و بإجراء اصلاحات مهمة و مكلفة، مع أداء الواجبات الكرائية بانتظام ومن غير تأخير، إلى أن فوجئت برفع دعوى الإفراغ المقدمة ضدها تضامنا من طرف المكري كمالك حق انتفاع و بناته كمالكات حق الرقبة انتهت بصدور حكم قضي بإفراغها من المحل المكترى و ضاعت في استثماراتها والواجبات الكرائية التي كانت تؤديها للمكري، و تقدمت على إثر ذلك بدعوى التعويض في مواجهة كل من المكري المستفيد من حق الانتفاع وكذا في مواجهة مالكات الرقبة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقتها نتيجة تصرفات المطلوب الإجراء ضدهم، ملتزمة لذلك استصدار أمر بإجراء حجز تحفظي لفائدها على العقار موضوع الرسم العقاري عدد R/66772 والمقيد بالمحافظة العقارية بأكدال الرياض الرباط و ذلك لضمان أداء مبلغ 20.000.000,00 درهم، الذي تحدده مؤقتا في ذمة المطلوب الإجراء ضدهم مالكات الرقبة والمستفيد من حق الانتفاع من العقار الأنف الذكر و المذكورين أعلاه، مدلية بنسخة من المقال الافتتاحي لدعوى التعويض و شهادة من المحافظة العقارية و صورة من عقد الكراء و صور لمحاضر عروض الكراء ، و صورة من قرار محكمة النقض عدد 2881 و صورة من قرار محكمة النقض عدد 630.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية، صدر الأمر المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة في أسباب استئنافها أن الفصل 438 من قانون المسطرة المدنية و لئن كان ينظم شروط إجراء حجز على منقول أو عقار، فإنه يتعلق بالتنفيذ الجبري للأحكام ، وبالتالي ليس هو النص القانوني الواجب التطبيق، و أن الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية، هو الذي ينظم النازلة، ولم يشترط المشرع في ذلك الفصل ، الشروط التي أوجبها في الفصل 438 من قانون المسطرة المدنية، ويستقى من الفصل 453 من ق م م أن الغاية المرجوة من الاستجابة للحجز التحفظي هي حماية حقوق الغير من الضياع بإقدام المدين على تفويت أمواله، ثم إن الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض استقر على عدم اشتراط الاستجابة لطلب الحجز التحفظي على عقار أو منقول على وجود دين مقدر ومحقق، و يكفي أن يكون له ما يرجح جديته وتحققه، و من جهة أخرى فان دين المستأنفة ثابت وبأكثر من حجة، إذ أن السومة الكرائية للعقار المكترى كانت محددة في مبلغ 55.000,00 درهما شهريا، وأن المكري أقام دعوى في مواجهتها بعد

مرور بضعة أشهر على إبرام عقد الكراء، و قام باستخلاص الواجبات الكرائية لغاية إفراغها من العين المكراة بناء على الحكم الذي صدر ضدها، وأنه نتيجة ذلك تيسر للمكري استخلاص مبلغ 1.430.000,00 درهما كواجبات كرائية حسب البيان التالي: 55.000,00 درهم × 26 = 1.430.000,00 درهم، كما أنها اقترضت مبلغ 2.402.950,00 درهما لإتمام الإصلاحات التي شرعت فيها بإمكانياتها الخاصة، كما أن الخبير الذي أنجز خبرة بعد تفويت الفرصة على المستأنفة في استئناف نشاطها بإفراغها من العين المكراة في مبلغ 14.788.134,75 درهما، ملتزمة إلغاء الأمر المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد بضرب حجز تحفظي لفائدة المستأنفة على العقار عدد R/66772, المقيد بالمحافظة العقارية بأكدال الرياض الرباط ضمانا لأداء مبلغ 20.000.000,00 درهم المقدر مؤقتا في ذمة المطلوب الإجراء ضدهم المستأنف عليهم، مع تحميلهم المستأنف عليهم الصائر.

وحيث أدرج الملف بجلسة 24/10/2024 تخلف خلالها دفاع المستأنفة ، فتقرر حجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 31/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الأمر المستأنف مجانيته الصواب، بدعوى أن الفصل 438 من ق م م يدخل في إطار قواعد التنفيذ الجبري، و أن الفصل 452 من ق م م هو الذي ينظم الحجز التحفظي، و لا يشترط وجود دين محقق و مقدر.

و حيث انه و خلافا لما تمسكت به الطاعنة فانه و لئن كان من المقرر قضاء أن إيقاع الحجز التحفظي ليس ضروريا أن يكون من أجل دين محقق وثابت ثبوتا قطعيا بذمة المحجوز عليه ، إلا أن ذلك الدين يجب أن يكون له ما يرجح جديته و تحققه، حسبما استقرت عليه محكمة النقض في قرارها رقم 251/2022 ملف مدني رقم 2021/10/1/5165 بتاريخ 31/3/2022، و كذا القرار رقم 109/2022 ملف مدني رقم 2021/10/1/1153 بتاريخ 10/2/2022، المنشورين بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض، و انه بالرجوع إلى وثائق الملف يتضح أن الطاعنة أسست طلب الحجز على مقال رام إلى التعويض عن الإصلاحات التي قامت بها بالعين المكراة، و التي صدر قرار قضائي بإفراغها منها، بسبب تواطؤ المكري مالك الانتفاع و بناته مالكات الرقبة، و بالتالي فالأمر يتعلق بتعويض احتمالي مبني على تفويت الفرصة لم يتم الإدلاء بما يرجح تحققه، سيما و انه مبني على الدفع بتواطؤ المكريين، و مسؤوليتهم عن الإفراغ، الذي صدر بمقتضى قرار استئنافي، و بالتالي فما دام الدين احتماليا و ليس بالملف ما يرجح تحققه ، يكون الأمر المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به، و يتعين تأييده و رد الاستئناف مع إبقاء الصائر على عاتقه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

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