

# **Levée de saisie conservatoire et évaluation des garanties : Exigence de preuve de la suffisance des garanties hypothécaires (Cass. com. 2020)**

| Identification  |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
| <b>Ref</b><br>33372   | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat  | <b>N° de décision</b><br>374/1 |
| <b>Date de décision</b><br>10/09/2020   | <b>N° de dossier</b><br>2020/1/3/371    | <b>Type de décision</b><br>Arrêt  | <b>Chambre</b><br>Commerciale  |
| Abstract  |   |   |                                |
| <b>Thème</b><br>Saisie Immobilière, Surêtés   |   | <b>Mots clés</b><br>كفاية الضمانات, ضمانات رهنية, رفع الحجز التحفظي, رسم عقاري, حقوق مشاعة, حجز تحفظي, Suffisance des garanties, Saisie conservatoire, Présomption de bonne foi, Mauvaise foi, Intention de nuire, Garanties hypothécaires, Gage commun des créanciers, Dette, Créance, Abus de droit |                                |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 94 - 399 - 477 - 1248 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats<br>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) |   | <b>Source</b><br>Cabinet Bassamat & Laraqui   |                                |

## Résumé en français

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi contestant un arrêt de la cour d'appel de commerce de Casablanca, lequel avait confirmé la levée d'une saisie conservatoire. La juridiction d'appel avait fondé sa décision sur l'argument selon lequel les garanties hypothécaires consenties par le débiteur étaient suffisantes pour couvrir la créance, et que le maintien de la saisie constituait, dès lors, un abus de droit. Cette approche a été remise en question par la Cour de cassation, qui a estimé que l'arrêt attaqué présentait des lacunes tant sur le plan de l'application du droit que sur celui de la motivation.

La Cour de cassation a notamment relevé que la cour d'appel avait procédé à une appréciation erronée de la suffisance des garanties, sans s'assurer de leur adéquation effective avec le montant de la créance. De plus, elle a souligné que la qualification d'abus de droit requérait la démonstration de l'intention de nuire ou de la mauvaise foi du créancier, éléments qui n'avaient pas été établis en l'espèce. La Cour a également rappelé le principe de la présomption de bonne foi dont bénéficie le créancier, ainsi que l'importance d'une motivation suffisante des décisions de justice, permettant ainsi l'exercice effectif de son contrôle.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن المطلوب « ع س س » تقدم بمقال أمام قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه سيق « ق ف » أن أوقع حجزا تحفظيا على الحقوق المشاعة المملوكة له في الرسم العقاري عدد C/8746 بالمحافظة العقارية عين السبع وذلك لضمان مبلغ 20.898.648,42 درهما بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2018/7/26 ونظرا لكون المكفولة أدت مجموعة من الديون بدليل صدور حكم تمهيدي للتأكد من حقيقة المديونية وكون البنك يتوفر على عدة ضمانات ورهون أخرى على عقارات تفوق قيمتها قيمة الدين بالإضافة الى وجود حكم بتحقيق الرهن المنصب على الأصل التجاري مما يكون معه الحجز المذكور تعسفا ملتصقا الأمر برفع الحجز التحفظي الموقع بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2018/7/26 تحت عدد 2018/20166 على الحقوق المشاعة المملوكة له في الرسم العقاري عدد C/8746 مع الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية عين السبع بالدار البيضاء بالتشطيب عليه.

وبعد الجواب وتام الإجراءات أصدر قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء امره القاضي برفع الحجز التحفظي المنصب على الحقوق المشاعة المملوكة للمدعي « ع س س » في الرسم العقاري عدد C/8746 بمقتضى الأمر عدد 2018/20166 الصادر بتاريخ 2018/7/26 والاذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية عين السبع بالبيضاء بالتشطيب على الحجز المذكور . ايده محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شان الوسيلتين الأولى والثانية

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق وسوء تطبيق الفصول 94 و 399 و 477 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 345 من قانون المسطرة المدنية والخطا في تكيف الحجز التحفظي المستشكل فيه وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس ذلك انه ساير مزاعم المطلوب واعتبر العقارات موضوع ضمانات رهنية ممنوحة « ق ف م » كافية لسداد ديونه واستنتج من ذلك أن إيقاع الحجز على الحقوق المشاعة في الرسم العقاري عدد 8746 بانه يشكل تعسفا في استعمال الحق والحال ان المطلوب لم يدل بما يفيد أن العقارات المرهونة كافية لتسديد الدين ما دام انه يلزمه القانون بذلك وفقا لأحكام الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود.

كما أن التكيف الذي أعطاه القرار للحجز التحفظي الواقع على الحقوق المشاعة في الرسم العقاري عدد C/8746 بانه يشكل حجزا تعسفا في استعمال الحق واعتمد على هذا التكيف الخاطيء في قضائه بتأييد الأمر الاستعجالي القاضي برفعه إنما يكون قد خرق الفصل 94 من قانون الالتزامات والعقود مادام ان هذا المقتضى يستلزم إثبات أن الدائن- الطالب - قصد من إيقاع الحجز التنكيل بالمطلوب والأضرار به وبسوء نية وهو ما لم يثبته المطلوب بدليل مقبول خاصة وان الطالب لجا إلى الحجز التحفظي ارتكازا على المديونية الثابتة في مواجهة المطلوب مما ينفي عنه أي تعسف من جهته في مواجهة المطلوب كما خرق القرار الفصل 477 من قانون الالتزامات والعقود وأساء تطبيقه ما دام أن الطالب يستفيد من قرينة حسن النية المنصوص عليها في الفصل المذكور وتظل حسن نيته قائمة ما لم يثبت عكس ذلك وبالتالي فالقرار لما اعتبر إيقاع الحجز التحفظي فيه تعسفا في استعمال الحق دون إثبات سوء نية الطالب وما تم بسطه أعلاه يكون قد خرق وأساء تطبيق الفصول 94 و 399 و 477 من قانون الالتزامات والعقود وهو ما ذاب عليه الاجتهاد

القضائي مما يكون معه القرار فاسد التعليل المعتبر بمثابة انعدامه ومنعدم الأساس القانوني وتعين التصريح بنقضه.

حيث أن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه ولتأييد الأمر الاستعجالي القاضي برفع الحجز التحفظي أنت بتعليل جاء فيه أن « الثابت مما استقر عليه قضاء محكمة النقض أن أموال المدين ولئن كانت ضمان عام لدائنيه كما يقضي بذلك الفصل 1248 من ق ل ع ، فإن المفترض في هذه الأموال التي ارتهنها الدائن لفائدته أن تكون كافية لتأمين أداء الدين المطالب به، وما دام لم يثبت انه اخطأ في تقدير قيمتها أو لحقتها انهيار قيمي بتدخل من المدين أو بفعل عوامل خارجية ، فانه لا موجب لإجراء حجوزا على أموال أخرى لما في ذلك من تعسف في استعمال الحق وما دام أن العقارات موضوع الضمانات الرهنية كافية السداد الدين فان الإبقاء على الحجز على الحقوق المشاعة في الرسم العقاري عدد C/8746 يشكل تعسفا في استعمال الحق مما يستوجب رفعه .. في حين أن الثابت من واقع الملف كما كان معروضا على قضاة الموضوع ومن شهادات الملكية العقارية أن الضمانات الرهنية أعطيت لضمان دين محدد في مبلغ 13.800.000 درهم والدين الذي انجز الحجز على أساسه محدد في مبلغ 42، 20.898648 درهم والذي لم يدل المطلوب بما يثبت أن الضمانات الممنوحة للطالب كافية لتغطيته حتى يمكن وصف الحجز التحفظي بالتعسف، كما لم تبرز في تعليلها مبلغ الدين العالق بذمة المطلوب والمبلغ المغطى بالضمانات الرهنية حتى تتمكن محكمة النقض من مراقبة تعليلها بخصوص كون الضمانات الرهنية كافية لتغطية الدين مما يكون معه القرار المطعون فيه أساء تطبيق الفصولين 94 و 399 من قانون الالتزامات والعقود وغير معمل بما يكفي وتعين نقضه.

وحيث أن حسن سير العدالة ومصالحه الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه مع إحالة الملف على المحكمة مصدرته للبت فيه ، وهي مشكلة من هيئة أخرى ، طبقا للقانون مع إبقاء المصاريف على المطلوب.

## Version française de la décision

### Après délibéré conformément à la loi.

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et de la décision attaquée que le défendeur « A.S.S. » a saisi le juge des référés du tribunal de commerce de Casablanca d'une requête aux fins de lever la saisie conservatoire opérée sur ses droits indivis dans l'immatriculation foncière n° 8746/C au sein de la conservation foncière d'Aïn Sebaâ, et ce, à la suite d'une ordonnance émise le 26 juillet 2018 (n° 2018/20166) garantissant une créance de 20.898.648,42 dirhams au profit de « C.A. ». Le défendeur a argué que la créance garantie avait été partiellement éteinte, comme en atteste un jugement préliminaire de vérification de créances, et que le créancier disposait de plusieurs garanties hypothécaires sur des immeubles d'une valeur supérieure au montant de la dette, ainsi que d'un jugement ordonnant la réalisation du gage portant sur le fonds de commerce. Il a ainsi estimé que la saisie conservatoire constituait un abus de droit, sollicitant sa levée et l'autorisation pour le conservateur foncier d'Aïn Sebaâ de procéder à sa radiation.

Considérant qu'après réplique et achèvement des formalités, le juge des référés du tribunal de commerce de Casablanca a ordonné la levée de la saisie conservatoire frappant les droits indivis du demandeur «

A.S.S. » dans l'immatriculation foncière n° 8746/C (ordonnance n° 2018/20166 du 26 juillet 2018) et autorisé le conservateur foncier d'Aïn Sebaâ à en radier la mention. Cette décision a été confirmée par la cour d'appel de commerce dans son arrêt attaqué en cassation.

## **Sur les premier et deuxième moyens de cassation :**

Considérant que le pourvoi reproche à l'arrêt d'avoir violé et mal appliqué les articles 94, 399 et 477 du Dahir des obligations et des contrats (D.O.C.) ainsi que l'article 345 du Code de procédure civile, commis une erreur dans la qualification de la saisie conservatoire litigieuse, et motivé sa décision de manière insuffisante, équivalant à une absence de motifs. Le requérant soutient que la cour d'appel a suivi les allégations du défendeur en considérant que les garanties hypothécaires accordées à « C.A.M. » suffisaient à couvrir la dette, et en déduisant que la saisie des droits indivis dans l'immatriculation n° 8746/C constituait un abus de droit, alors même que le défendeur n'a pas rapporté la preuve de la suffisance des immeubles hypothéqués, comme l'exige l'article 399 du D.O.C.

Considérant en outre que la qualification abusive retenue par l'arrêt - consistant à assimiler la saisie conservatoire à un abus de droit - a conduit la cour à confirmer l'ordonnance de référé ordonnant sa levée, violant ainsi l'article 94 du D.O.C. Ce dernier exige, pour caractériser l'abus, la preuve d'une intention de nuire ou de mauvaise foi du créancier saisissant, éléments non établis par le défendeur au moyen de preuves admissibles. Or, le créancier a procédé à la saisie conservatoire sur le fondement d'une dette légalement établie, excluant toute présomption d'abus.

Considérant que l'arrêt a également méconnu l'article 477 du D.O.C., en omettant d'appliquer la présomption de bonne foi dont bénéficie le créancier aux termes dudit article. Cette présomption demeure jusqu'à preuve contraire, laquelle n'a pas été rapportée. Dès lors, en retenant l'abus de droit sans exiger la démonstration de la mauvaise foi du créancier, la cour a violé les articles 94, 399 et 477 du D.O.C., méconnu la jurisprudence établie, et rendu une décision insuffisamment motivée, privée de base légale, et donc sujette à cassation.

Considérant que, pour confirmer l'ordonnance de référé, la cour attaquée a motivé son arrêt en invoquant la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle, si les biens du débiteur constituent le gage commun de ses créanciers (article 1248 du D.O.C.), les garanties hypothécaires consenties au créancier sont présumées suffisantes pour assurer le paiement de la dette, sauf erreur d'évaluation ou dépréciation imputable au débiteur ou à des facteurs externes. Elle en a conclu que le maintien de la saisie sur les droits indivis de l'immatriculation n° 8746/C constituait un abus de droit. Toutefois, les pièces du dossier et les certificats fonciers démontrent que les garanties hypothécaires couvraient une dette de 13.800.000 dirhams, tandis que la saisie conservatoire portait sur une créance de 20.898.648,42 dirhams. Le défendeur n'ayant pas prouvé que les garanties couvraient intégralement cette somme, et la cour n'ayant pas précisé le montant résiduel de la dette ni la valeur des garanties, son raisonnement est demeuré incontrôlable par la Cour de cassation. Ainsi, l'arrêt a mal appliqué les articles 94 et 399 du D.O.C. et manqué de motivation suffisante, justifiant sa cassation.

Considérant que le bon déroulement de la justice et l'intérêt des parties commandent de renvoyer l'affaire devant la même juridiction.

## **Par ces motifs :**

La Cour de Cassation casse l'arrêt attaqué et renvoie le dossier devant la cour d'appel de commerce de Casablanca, composée d'une autre formation, pour statuer à nouveau, conformément à la loi. Les dépens restent à la charge du défendeur.