

**L'expiration du délai de
suspension des paiements
accordé au débiteur autorise le
créancier hypothécaire à engager
la procédure de saisie
immobilière (CA. com.
Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63430	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4416
Date de décision 20230711	N° de dossier 2023/8232/1264	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisie Immobilière, Surêtés		Mots clés Validité de la notification, Suspension des paiements, Saisie immobilière, Relevé de compte bancaire, Injonction immobilière, Hypothèque, Huissier de justice, Expiration du délai, Délai de grâce, Crédit bancaire, Contestation de la créance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'un commandement immobilier valant saisie, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité des poursuites engagées par un établissement de crédit après l'expiration d'un délai de grâce. Le tribunal de commerce avait débouté les emprunteurs de leur demande. En appel, ces derniers soulevaient l'irrégularité de la notification du commandement, sa nullité pour violation d'une ordonnance de référé suspendant leurs obligations, ainsi que l'incertitude de la créance. La cour écarte le moyen tiré du vice de notification, en retenant que la signification par commissaire de justice est régulière. Elle relève ensuite que le commandement a été délivré après l'expiration du délai de grâce de douze mois, ce qui autorisait le créancier à reprendre ses poursuites. La cour juge enfin la créance établie, le relevé de compte bancaire faisant foi jusqu'à preuve du contraire et les débiteurs ne justifiant pas du paiement des échéances impayées. Le jugement est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث تقدم [جناح الدين (ش.)] و[فدوى (د.)] بواسطة محامييهما بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/03/2023، يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 1301 بتاريخ 09/02/2023 في الملف عدد 9189/8213/2022 ، القاضي برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعه .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد أن الطاعنين [جناح الدين (ش.)] و[فدوى (د.)] بلغا بالحكم المستأنف، مما يكون معه المقال الإستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة وأجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنفين [جناح الدين (ش.)] و[فدوى (د.)] تقدما بواسطة محامييهما بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء مؤدى عنه بتاريخ 30/09/2022 ، عرضا فيه أن السيدة [فدوى (د.)] بلغت بتاريخ 2022-09-20 بإنذار عقاري بمقابلة حجز عقاري في الملف رقم 2022/8516/895، وان هذا الإنذار باطل ، وذلك بسبب كونهما اقتنيا العقار ذو الرسم العقاري 64/22558 موضوع الملك المسمى بريستييج 84 البالغ مساحته 96متر مربع و المشتمل على شقة بالطابق الثالث وبوكس بالطابق التحت الأرضي المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء [العنوان] و الذي يوجد في ملك السيد [جناح الدين (ش.)] بنسبة 2% و السيدة [فدوى (د.)] بنسبة 2%، و أنه اقتنى هذه الشقة من المدعى عليها [بنك ا.ب] سنة 2014، حسب الثابت من شهادة الملكية، و أن السيدة [فدوى (د.)] تؤدي بشكل دوري و منتظم أقساط القرض حسب الثابت من كشوفات الحساب إلا أنه كان يؤدي الاقساط الشهرية قبل أن يتم فصله عن العمل فصلا تعسفا من طرف مشغلته التي هي في نفس الوقت المدعى عليها و انه تبعا لذلك أصبح في حالة عطالة، تعذر عليه معها أداء الأقساط المتعلقة بالقرض موضوع الإنذار العقاري، وفي هذا السياق، سبق له أن تقدم بمقال استعجالي رام إلى وقف تنفيذ التزامات المدين في إطار المادة 149 من القانون رقم 31.08 المتعلق بحماية المستهلك أمام المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/12/04، و أصدرت المحكمة المذكورة لفائدته أمرا إستعجاليا عدد 6170 مشمولا بالنفاذ المعجل بتاريخ 2019/12/26 في الملف عدد 2019/8101/5797 قضى بوقف التزامات العارض في أداء باقي الأقساط المستحقة عن عقد القرض المبرم بينه و بين المدعى عليه موضوع الدعوى الحالية و الذي تم تأييده بمقتضى القرار النهائي رقم 3236 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية موضوع الملف الاستئنافي عدد 2020/8225/1700، إلا أنهم تفاجأ بالإنذار العقاري موضوع الدعوى الحالية، و انه وبعد إطلاعه على ملف تحقيق الرهن المفتوح بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء، اتضح له أن إجراءات التبليغ الإنذار العقاري باطلة، على اعتبار أن الجهة التي قامت بتبليغ الإنذار العقاري غير مخول لها ذلك بالإضافة الى شخص المبلغ له، كما انه بالرجوع إلى شواهد التسليم المدلى بها في الملف، والخاصة بالعارضة السيدة [فدوى (د.)] و أنه لم يبلغ بالإنذار العقاري كما أن السيد المحافظ لم يبلغ بذلك و بذلك يتضح أن إجراءات التبليغ باطلة و إن ذلك مخالف لمقتضيات المادتين 215 و 216 من القانون 39.08، و ان [فدوى (د.)] تنعى ايضا على الإخلال الذي لأمس التبليغ من حيث عدم تسليمه في غلاف التبليغ المختوم المنصوص عليه قانونا في الفقرة الأخيرة في الفصل 38 و الفصل 39 و الفصل حصرا بكتابة الضبط بالمحكمة التجارية، مما يتعين معه التصريح ببطلان الإنذار العقاري لتحقيق هذه العلة، و ان الدعوى الحالية وجهت ضده بتاريخ 2022/07/04، أي بعد صدور الأمر الإستعجالي المذكور أعلاه، و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على سوء نية البنك في التقاضي، وانهما ينازعا بشكل جدي في الكشوفات المدلى بها من قبل البنك و كذا في المديونية المضمنة بها و ذلك لكون هذه الكشوفات لا تستجيب لجميع الشروط القانونية اللازم توفرها في الكشوفات الحسابية

البنكية ، و المنصوص عليها بمقتضى الفصل 496 من مدونة التجارة و كذا دورية والي بنك المغرب عدد S/G/10 المؤرخة في 5 أبريل 2010، و ان البنك و بدلا من مراعاة ما تفرضه دورية السيد والي بنك المغرب المشار إليها ، فقد عمد إلى اختزال كل البيانات المذكورة و اكتفى بالإشارة إلى تحديد رصيد سلبي لحسابه المفتوح لديه دون أن يضمن كشف أي بيان يتعلق بسعر الفوائد و العمولات و مبلغها و كيفية احتسابها كما هو منصوص عليه بمقتضى المادة 496 من مدونة التجارة ، علما بأن جزءا مهما من المديونية المسجلة على هذه الكشوفات هي مترتبة عن فوائد و عمولات لا أساس لها في القانون، كما لم تتضمن هذه الكشوفات أي بيان من شأنه أن يفيد تطور العمليات التجارية بين الطرفين التي بررت الوصول الى القدر المذكور بالتحديد دون قدر أقل، عن ذلك فإنهما يؤكدان أن الإنذار العقاري موضوع الدعوى باطلا، و يؤكدان كذلك منازعتهم في مبلغ المديونية المضمن فيه كما أنهما يطعنان في الكشوفات و المبلغ المزعوم مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا، لذلك يلتمس الحكم بطلان اجراءات تبليغ الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع الملف رقم 2022/8516/895 المسجل بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء موضوع الملف الحالي المباشر من طرف السيد المفوض القضائي، وإجراءات الحجز العقاري الناتجة عنه، و لتوقف الالتزامات الناتجة عن تنفيذ عقد القرض المتعلق بالإنذار العقاري بمقتضى حكم استعجالي قاضي بذلك وقع تنفيذه طبقا للقانون كما وقع تأييده استئنافيا، ونظرا لمنازعتهم في المديونية و تبعا لذلك ببطلان الإنذار العقاري و تبليغ مقتضيات الحكم للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية بالحسي الدار البيضاء مع ما يترتب عن ذلك قانونا و تحميل المدعى عليه الصائر، و عزز المقال ببطاق ملفات مستخرجة من موقع محاكم وجوابي على انذار وشهادة تسليم وكشوفات حساب وشهادة ملكية مشتركة .

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب في الشكل بجلسة 08/12/2022 التمس من خلالها أساسا بعدم قبول الطلب شكلا لعدم الادلاء بالوثائق المعززة للطلب و احتياطيا في الموضوع في حالة الادلاء بما يفيد الصفة في التقاضي و المستندات مع حفظ حقه في الادلاء بدفوعاته في الموضوع و تحميل المدعيان الصائر.

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 05/01/2023 جاء فيها ان الإنذار العقاري قد تم تبليغه للسيد [جناح الدين (ش.)] [شخصيا، والسيدة [قدوى (د.)] في شخص والدتها السيد [فاطمة (م.)] باعتبارهما المدينان الأصليان ، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 215 من المدونة، كما تفيد بذلك شهادتي التسليم المدلى بهما كما تم تبليغه طبقا لمقتضيات المادة 216 من نفس المدونة إلى المحافظ على الأملاك العقارية بالحسي الدار البيضاء ، كما هو مبين من شهادة التسليم المدلى بها اما بخصوص الموظف المكلف بالتبليغ فقد تم تبليغ الإنذار العقاري بواسطة المكلف بالتنفيذ كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 215 المذكورة ، كما يفيد بذلك الإنذار العقاري الذي يبين المكلف بالتبليغ الذي قام بالتبليغ مما يكون معه تبليغ الإنذار العقاري قد تم بصفة صحيحة وقانونية ، و ان صدور أمر استعجالي تم تأييده استئنافيا يقضي بوقف التزامات السيد [جناح الدين (ش.)] في أداء باقي الأقساط المستحقة من عقد القرض ليس له أي أثر على مسطرة الإنذار العقاري مادام أن القرض التزم بأدائه المدعيان معا والأمر بالإستعجالي قد صدر لفائدة أحد المدعيان فقط، مما يبقى معه طلب الإنذار العقاري جديا في مواجهة المدعيان معا مادام أنهما لم يفيا بالتزاماتهما الناتجة عن عقد القرض في الأجل، ومادام أنه يتوفر على شهادة خاصة لها قوة سند قابل للتنفيذ وانه بناء على المادة 214 من مدونة الحقوق العينية ، يكون من حقه مباشرة مسطرة بيع الملك المرهون بالمزاد العلني مع ما يترتب عنه من آثار قانونية، وان المدعيان ومحاولة منهما التملص من التزاماتهما الناتجة عن عقد القرض نازعا في كشوف الحساب و الحال انها تتوفر على الحجية ويوثق بالبيانات المقيدة بها طالما لم يثبت ما ينازع فيها بالعكس و ان مبلغ المديونية هو المبلغ المترتب عن عقد القرض وفق كشوفات الحساب التي لم ينازع فيها المدعي ، مما تكون معه مزاعم المدعيان لا تنهض على أساس، لذلك يلتمس الحكم برفض طلب المدعيان و تحميلهما الصائر، و ارفق المذكرة بشواهد تبليغ.

و بناء على ادلاء نائب المدعيان بمذكرة تعقيبية بجلسة 12/01/2023 جاء فيها انه كما هو معروف فالدائن المرتهن الذي لم يستوفي دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون 39.08 المتعلق بمدونة حقوق العينية، و ذلك بعد توجيه إنذار رسمي بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي و للحائز لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل بالإنذار العقاري و انه بالرجوع للوثائق المدلى بها في الملف يتبين أنه خال من ما يثبت تبليغهما بواسطة أعوان

مكلفين بالتنفيذ مما يكون اجراء تبليغ الإنذار لم يكون قانونيا و يستوجب استبعاده وبطلانه وكل إجراء بنية عليه يكون مآلة البطلان، تحت القاعدة الفقهية و القانونية مابني على باطل فهو باطل و انه نص المشرع صرحتا في الفصل 87 من قانون التحفيظ العقاري رقم 14.07 على انه إلزاميا تبليغ الإنذار العقاري للمحافظ عن الأملاك العقارية قصد عمل هذا الأخير على تقيد بالرسم العقاري موضوع الدعوى، وهو ما ليس في نازلة الحال أيضا حيث اكتفت المدعى عليها بتبليغ الإنذار لهما فقط دون تبليغ المحافظ، و ان الإنذار يفتقر لعدة بيانات إلزامية، ونقصان أي بيان يعتبر بمثابة خرق مسطرة الإنذار يترتب عنه بطلان الإنذار، اما بخصوص الادعاء أن الحكم الاستعجالي القاضي بوقف التنفيذ يستفيد منه المدعي واحد وليس الإثنين معا وهو اعتراف ضمني من المدعى عليها نفسها انها قامت بتبليغ السيد [جناح الدين (ش.)] وهي تعلم أنه استصدر حكما قضائيا بوقف التزاماته الناتجة عن القرض العقاري موضوع الدعوى، مما يتضح أنها تتقاضى بسوء نية خارقا مقتضيات الفصل 5 من ق م ق م فإن [جناح الدين (ش.)] طرف في عقد القرض العقاري، و المحكمة أوقفت التزامات طرفي العقد باعتبار انها تعتبر طرف واحد معه على السبيل التضامن كونهما مدينتان معا للمدعى عليها وما يسرى عليه وكل ذلك لو كانت الشروط الشكلية للإنذار العقاري محترمة و الملف يثبت خلاف ذلك ملتزمان رد جميع دفعات المدعى عليها و الحكم وفق الملتزمات المسطرة بالمقال الافتتاحي للدعوى مع كل ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة رد بجلسة 26/01/2023 جاء فيها أنه بخصوص البيانات الإلزامية الواجب توفرها في الإنذار العقاري ، فإنه يكفي الرجوع إلى الإنذار وحيث إنه من جهة ثانية، فإن العارض يتشبهت بكون وقف التزامات السيد [جناح الدين (ش.)] في أداء باقي الأقساط المستحقة من عقد القرض ليس له أي أثر على مسطرة الإنذار العقاري مادام أن القرض قد التزم بأدائه المديان معا، ومادام أنهما لم يفيا بالتزاماتهما معا مما يكون معه من حق العارض الذي يتوفر على شهادة خاصة لها قوة سند قابل للتنفيذ مباشرة مسطرة بيع الملك المرهون بالمزاد العلني مع ما يترتب عنه من آثار قانونية طبقا لمقتضيات المادة 214 من القانون المتعلق بمدونة الحقوق العينية، لذلك يلتمس التصريح بردها كافة والحكم برفض طلبهما و تحميلهما الصائر .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 09/02/2023 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف:

حيث يتمسك الطاعنان ببطلان اجراءات التبليغ التي سبق اثارها خلال المرحلة الابتدائية ، وان الإنذار العقاري يبقى باطل لتوقف عقد القرض بمقتضى حكم استعجالي وقع تنفيذ مقتضياته طبقا للقانون ، والذي تم تأييده استئنافيا ، وانه كان على البنك ان ينفذ مقتضيات القرار المذكور ويوقف الإقتطاعات والفوائد المترتبة عنها وهو ما لم يقم به وبخصوص المديونية، فإن الطاعنان نازعا فيها في جميع المراحل كما ان كشف الحساب يبقى غير نظامي ولا يستجيب لجميع الشروط اللازم توفرها في الكشوف البنكية المنصوص عليها في المادة 496 من مدونة التجارة ، وكذا دورية والي بنك المغرب المؤرخة في 05/04/2010 وبالنسبة لحصر الحساب البنكي فإن البنك قام بحصر الحساب خلال فترة وقف العقد بمقتضى الأمر الإستعجالي مما يشكل تعسفا واضحا من قبله خاصة وان الطاعنان ينفذان التزاماتهما ، كما ان العارضة قامت بأداء ما عليها من التزامات وأدلت بمقتطفات كشف حساب تفيد انها كانت تؤدي بشكل دوري ومنظم ما عليها من التزامات تجاه البنك إلى حين يومه ، والتمس الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي وتحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم .

وبتاريخ 09/05/2023 تقدم دفاع المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها ان موجبات بطلان الإنذار العقاري تبقى منتهية ، وانه تم تبليغه للمسماة [قدوى (د.)] في شخص [فاطمة (م.)] طبقا للمادة 215 من مدونة الحقوق العينية ، وان مهلة الإمهال القضائي تم حصرها في 12 شهرا انتهت بتاريخ 26/12/2020 مما تكون معه المهلة انتهت بحلول التاريخ المذكور ، وبالنسبة للمنازعة في المديونية فإن كشوف الحساب تعتبر وسيلة إثبات طبقا لأحكام المادة 492 من مدونة التجارة والمادة 156 من القانون المنظم لمؤسسات الإئتمان ، وانه لا يوجد بالملف ما يفيد وجود منازعة جديدة ، والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

وبتاريخ 06/06/2023 تقدم دفاع المستأنفان بمذكرة تعقيبية عرض فيها انهما كانا ملزمان بأداء استحقاقاتهما وان البنك هو الذي لم

يحترم التزاماته وقام بإحالة حسابهما على قسم المنازعات بتاريخ 13/12/2019 دون ان يستند في ذلك على اساس وأنهما اديا الإستحقاقات وبان مسطرة الإنذار العقاري تبقى باطلة ، وأكدا ما ورد بالمقال الإستئنافي. وأرفق المذكرة بتقرير خبرة حرة .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 04/07/2023 تقدم خلالها دفاع المستأنف عليه بمذكرة تعقيبية عرض فيها ان الحجية لإثبات المديونية هو كشف الحساب البنكي والي يعتبر حجة ، وانه بالرجوع الى كشف الحساب يلقى بان الطاعنان كانا مدينان بما مجموعه مبلغ 743.235,61 درهما دون ان يدليا بما يفيد ادائهما للأقساط الدين العالقة بدمتهما وان تاريخ كشف الحساب سابق لتاريخ احالة الملف على قسم المنازعات وان مسطرة الإنذار العقاري استوفت جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا والتمس رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف ، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 11/07/2023 .

محكمة الإستئناف

حيث يتمسك الطاعنان ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار العقاري المبلغ اليهما وعدم احترام البنك للأمر الإستعجالي القاضي بوقف التزامات المدين ومنازعتهما في المديونية وفي كشف الحساب الذي استند عليه البنك والذي يبقى غير نظامي وحصر الحساب بالرغم من وقف العقد .

لكن ، حيث انه بخصوص الدفع ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار العقاري، فإن الثابت من وثائق الملف ان الطاعنين بلغا بالإنذار العقاري المؤرخ في 13/07/2022 بواسطة المفوض القضائي شخصيا بالنسبة للمستأنف [جناح الدين (ش.)] وبواسطة والدة المستأنفة [فدوى (د.)] ، مما يجعل التبليغ مرتبا لآثاره القانونية دون ان يُشترط القيام بذلك بواسطة عون التنفيذ ، طالما ان المفوض القضائي موكل له القيام بتبليغ الإنذارات استنادا للمادة 15 من قانون 81.03 المنظم للمفوضين القضائيين ، أما بالنسبة للأمر الإستعجالي عدد 6170 الصادر بتاريخ 26/12/2019 ملف عدد 5797/8101/2019 القاضي بوقف تنفيذ التزامات المستأنف المتمثلة في أداء باقي الأقساط المستحقة عن عقد القرض طيلة المهلة القضائية لمدة 12 شهرا تبدأ في السريان من تاريخ الأمر ، فإن الأمر المذكور حدد مدة سريان وقف الأداء في 12 شهرا والتي بانتهائها ينتهي مفعول الإيقاف ويواصل البنك المطالبة بمسئقاته، طالما لم يصدر أمر آخر بإيقافها، ومادام أن البنك لم يشعر الطاعنان بالإنذار العقاري إلا بتاريخ 20/09/2022 بالنسبة للمستأنفة [فدوى (د.)] وتاريخ 04/08/2022 بالنسبة للمستأنف [جناح الدين (ش.)] ، فإن الإنذار العقاري يكون قد تم توجيهه بعد انتهاء مهلة الإمهال القضائي ، أما بالنسبة لمنازعة الطاعنان في المديونية، فإن الثابت من كشف الحساب البنكي ان المستأنف عليه حصر المديونية وبعد انتهاء مهلة الإمهال القضائي بتاريخ 17/03/2022 وتضمن الكشف المبلغ المتبقى من القرض وفوائد التأخير بمجموع مبلغ 861.940,65 درهما. وإذا كان الطاعنان يتمسكان بكون كشف الحساب المدلى به من قبل البنك يبقى مخالف للمقتضيات القانونية، فإن ما تضمنه كشف الحساب هو باقي اقساط القرض 743.235,61 درهما والتي لم يثبت الطاعنين أنها اديها ، سيما وان المبلغ المضمن بالإنذار العقاري 566.290,00 درهما يقل عن المبلغ المضمن بكشف الحساب ، والذي يستمد حجيته من المادة 156 من القانون المنظم لمؤسسات الإئتمان، وما أدلى به الطاعنان من تقرير خبرة فإنها لم تستند الى الكشوف الحسابية المستخرجة من محاسبة البنك التي تتوفر على الحجية وإنما استندت على ما سمته بتقرير C.P. والذي يشير الى إحالة الحساب على قسم المنازعات بتاريخ 13/12/2019 والحال ان كشف الحساب الصادر عن البنك بخلاف ذلك يشير الى حصر الحساب بتاريخ 17/03/2022 وهو الذي اعتمد عليه البنك في توجيه الإنذار العقاري والمطالبة بالمديونية ، مما تبقى معه جميع الدفع الماثرة من قبل الطاعنين غير مرتكزة على اساس سليم ويتعين ردها ورد إستئنافهما وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل:

– في الموضوع: برده وتأيد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه .