

**Recouvrement de loyers : les biens meubles laissés par le locataire expulsé peuvent être vendus aux enchères dans le cadre de l'exécution de la créance (CA. com. Casablanca 2019)**

| <b>Identification</b>   |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>71957   | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca  | <b>N° de décision</b><br>1652 |
| <b>Date de décision</b><br>20190416   | <b>N° de dossier</b><br>2019/8225/639          | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>   |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile  |  | <b>Mots clés</b><br>Vente aux enchères, Saisie mobilière, Recouvrement de créance, Expulsion, Exécution de jugement, Confirmation de l'ordonnance, Biens meubles délaissés, Article 447 du code de procédure civile, Absence du débiteur |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 445 - 447 - 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>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance de référé autorisant la vente aux enchères publiques des biens mobiliers délaissés par un preneur expulsé, le juge de première instance avait fait droit à la demande du bailleur. L'appelant soutenait que la vente ne pouvait être ordonnée qu'en cas de refus de sa part de reprendre ses biens, condition non remplie en l'occurrence, au visa de l'article 447 du code de procédure civile. La cour d'appel de commerce écarte ce moyen en relevant que le preneur était absent et son local fermé lors de l'exécution de l'expulsion, ce qui rendait impossible toute proposition de reprise des biens et, par conséquent, tout refus. La cour retient que la vente des biens mobiliers constitue une mesure d'exécution régulière visant au recouvrement des loyers impayés, conformément au principe selon lequel l'exécution forcée porte d'abord sur les meubles du débiteur. Elle écarte également l'argument tiré de la cassation du jugement d'expulsion, dès lors qu'il est établi que la cour de renvoi a ultérieurement confirmé la condamnation au paiement et à l'expulsion. L'ordonnance entreprise est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (س.) بواسطة دفاعها ذ/ محمد (ب.) بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 23/01/2019 تستأنف بمقتضاه الأمر الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/05/17 تحت رقم 2206 في الملف رقم 2034/8101/2017 القاضي ببيع المنقولات موضوع محضر الإفراغ عدد 207/2016 بالمزاد العلني و بإيداع ثمنها الصافي بصندوق المحكمة رهن من له الحق فيه و بشمول هذا الأمر بالنفاذ المعجل بقوة القانون و تحميل المستأنفة الصائر .

في الشكل:

حيث إن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الأمر المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال اعجالي مؤدى عنه بتاريخ 28-04-2017 يعرضون فيه أنهم سبق أن استصدروا حكما تجاريا بتاريخ 22-10-2014 ملف عدد 2195/15/2013، قضى لفائدتهم بالأداء و الإفراغ في مواجهة المستأنفة، و الذي تم تأييده بمقتضى قرار استئنافي صادر عن محكمة الاستئناف التجارية، و أنه بعد تقديم طلب تنفيذ الحكم و القرار المذكورين حصلوا على الشق المتعلق بالإفراغ فيما لازالت الواجبات الكرائية موضوع مواصلة تنفيذ، وأنه عند تسليمهم مفاتيح المحل موضوع النزاع قام السيد مأمور التنفيذ عبد الله (ه.) بمعاينة بعض الآليات و الأغراض المتروكة بالمحل من طرف المطلوبة و قام بحصرها في محضر الإفراغ، لذا فإنهم يلتمسون الأمر ببيع المنقولات موضوع محضر الإفراغ المؤرخ في 04-04-2016 المنجز من طرف مأمور التنفيذ السيد عبد الله (ه.) بالمزاد العلني، و جعل ناتج البيع رهن إشارتهم ، مع النفاذ المعجل و تحميل المطلوبة الصائر.

و أرفقوا مقالهم بنسخة حكم تجاري، و أخرى لقرار استئنافي، نسخة محضر الإفراغ، شهادة التسليم.

وبعد الاطلاع وبعد أن أفيد عن المستأنفة أن محلها مغلقا صدر الأمر المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف .

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بكونها محقة في استرداد منقولاتها التي لم يشملها التنفيذ بالإفراغ بصريح المادة 447 من قانون المسطرة المدنية و أن الامر الاستعجالي لم يعر أية أهمية للشرط المنصوص عليه بالمادة 447 من قانون المسطرة المدنية و المتجلى في رفض المنفذ عليه تسلم منقولاته حتى يتسنى القضاء بالبيع بالمزاد العلني و أن بيع المنقولات المملوكة لها بالمزاد العلني سيلحق بها أضرارا وخيمة و فيه مس لمصالحها و ذمتها المالية و هو ما يستوجب إلغاؤه حتى تتمكن من تسلم منقولاتها حسب ما يقتضيه القانون لذلك تلتمس إلغاء الأمر الاستعجالي المطعون فيه و القضاء من جديد برفض الطلب على اساس تمكينها من منقولاتها المشار لها بمحضر الإفراغ المنجز بتاريخ 04/04/2016 مع تحميل المطلوب ضدهم الصائر.

و بجلسة 12/03/2019 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جواب جاء فيها أن الاستئناف غير مؤسس لا من الناحية الواقعية أو القانونية على اعتبار أن المنقولات موضوع النزاع و التي تعود ملكيتها لشركة (س.) ، هي منقولات موضوع بيع من أجل تنفيذ الواجبات الكرائية المحكوم بها في إطار الملف عدد 2195/2013 و التي لا زالت لحد الساعة عالققة بذمتها و ترتبت بعدها واجبات كرائية لاحقة إلى تاريخ الإفراغ الذي هو 04/04/2016 ، وأنه في هذا الاطار يتعين على المستأنفة عقلا و منطقا أن تثبت تحللها من تلك الواجبات قبل المطالبة

باسترجاع منقولاتها أضف إلى ذلك أن المنفذ عليها شركة (س.) تتمسك بحقها في حيازة منقولاتها في إطار المادة 447 ق.م.م ، و تناست نص المادة 445 التي تنص على إمكانية مباشرة التنفيذ على الأموال المنقولة أولا ثم الأموال العقارية ، و هو الشيء الذي قام به العارضون في إطار القانون باستصدار أمر ببيع المنقولات ، و هو الأمر الذي تم إيقافه من طرف المحكمة التجارية و يترقب العارضون إعادة الأمور إلى نصابها بتأييد الأمر موضوع الاستئناف الحالي لمواصلة الإجراءات .

و الأكثر من ذلك أن هذه المنقولات لا تساوي أي شيء على اعتبار أنها مجرد متلاشيات تآكلت مع الزمن بسبب هجر المحل لمدة طويلة من طرف شركة (س.) دون تأدية الواجبات الكرائية للعارضين ، ما يفسر الطابع التعسفي للمستأنفة و الامعان في الاضرار بمصالح المستأنف عليهم اللذين لم يتمكنوا من الانتفاع بمحلهم بعد استرجاعه منذ 04/04/2016 إلى الآن ، دون الحديث عن المؤامرة التي دبرها المسؤولين عن شركة (س.) مع بنك (ب. ش. م.) و التي إثرها رفع هذا الأخير دعوى قضائية لمطالبة العارضين بتسديد قرض مقرون برهن مسبق أن حصلت عليه شركة (س.) على اساس مسؤوليتهم التقصيرية بعدم إعلامه بدعوى الافراغ ، مع العلم أن المستأنف عليهم لم يكونوا على علم بتاتا بهذا القرض لسبب بسيط هو ان شركة (س.) هجرت المحل منذ زمن بعيد و لم يعد لها أي وجود و لا لمسؤوليتها ، وبالفعل اضطر العارضون لتسديد مبلغ 404.145,10 درهم حسب الثابت من صورة الشيك و توصيل المفوض القضائي .

لذلك يلتمسون رد الاستئناف لعدم ارتكازه على أي أساس و لعدم ثبوت التحلل من الواجبات الكرائية و القول بتأييد الأمر الاستعجالي المطعون فيه .

وبجلسة 19/03/2019 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب جاء فيها أن الاطار القانوني الذي تقيد به الأمر الاستعجالي هو ما تقتضيه المادة 447 من قانون المسطرة المدنية فقصى قاضي الأمور المستعجلات بالبيع بالمزاد العلني رفعا للضرر حسب ما تقتضيه المادة 447 من قانون المسطرة المدنية ولا شيء من تحصيل الدين المطالب به من طرف المستأنف ضدهم وأن مقضيات المادة 447 صريحة في التنصيص على البيع بالمزاد العلني في حالة رفض المنفذ عليه تسلم المنقولات وأن العارضة تتمسك بمنقولاتها و لم يسبق لها أن تنازلت عنها او رفضت تسلمها بعد أن عرضت عليها و احتياطيا فإن المقررات القضائية المستند عليها ليتسنى للمستأنف ضدهم بيع منقولات العارضة على فرضية احترام المساطر القانونية لإجراءات التنفيذ قد تم إلغاؤها بمقتضى قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ 25/07/2018 في الملف رقم 906/3/2/2016 تحت عدد 348/2 .

لذلك يلتمس الحكم وفق ما جاء بمقالها الاستئنافي و أدلت بقرار محكمة النقض رقم 348/2.

و بجلسة 02/04/2019 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة تعقيب جاء فيها أن القرار الصادر عن محكمة النقض في الملف عدد 906/3/2/2016 القاضي لفائدة شركة (س.) طالبة النقض بالنقض و الاحالة من جديد على محكمة الاستئناف التجارية لم يعد من مجال للحديث عنه لأن محكمة الاحالة هذه قضت في 21/03/2019 بإقرار و تأييد القرار الاستئنافي عدد 214 الصادر بتاريخ 12/01/2016 في الملف عدد 5733/8206/2015 الذي سبق أن قضى بعدم قبول الاستئناف .

ثانيا فتلاحظ المحكمة على أن المستأنفة لحد اللحظة تناقش موضوع منقولاتها دونما الادلاء بما يفيد براءة ذمتها من الواجبات الكرائية التي لا زالت لحد الساعة عالقة بذمتها ، بل و ترتبت بعدها واجبات لاحقة إلى حدود تاريخ الافراغ ، و الحال أن هذه الاخيرة تناقش المادة 447 ق.م.م بالتأويل الذي يناسبها ، و تناست أن المشرع أقر في نفس الباب المتعلق بطرق التنفيذ على أن عملية التنفيذ تباشر أولا في الأموال المنقولة للمنفذ عليه ثم العقار .

ثالثا أن من الهزل الحديث عن منقولات المستأنفة و التقاضي من أجلها ، و الحال أن هذه المنقولات هي كما سبق بيانه مجرد متلاشيات لا قيمة لها ما يفسر أن شركة (س.) إنما تتقاضى الآن من أجل غاية واحدة لا غير و هي التسوية و المماطلة إضافة إلى الاضرار بمصالح العارضين مما يتعين معه معاملتها بنقيض قصدها و القول برد الاستئناف الحالي لعدم ارتكازه على أي أساس .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 12/04/2019 حضرها ز / (ع.) عن ز / (ب.) عن المستأنفة و تخلف نائب المستأنف عليهم و الفي له

بمذكرة تعقيبية حاز الحاضر نسخة منها و أكد ما سبق فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 16/04/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تتمسك المستأنفة بأوجه الاستئناف المبسطة أعلاه .

وحيث إن مقتضيات المادة 447 ق.م.م المتمسك بها نصت على أنه " إذا كان المنفذ عليه ملزما بتسليم عقار أو نقل ملكيته أو التنازل عنه نقلت حيازته إلى الدائن و يجب أن ترد الاشياء المنقولة التي لا يشملها هذا التنفيذ إلى المنفذ عليه أو أن توضع تحت تصرفه خلال أجل 8 أيام فإذا رفض تسلمها بيعت بالمزاد العلني وأودع الثمن الصافي في كتابة الضبط وأن المستأنفة في نازلة الحال و اثناء التنفيذ وجد محلها مغلقا أي غير معلومة و مجهولة حيث تم فتح المحل بمساعدة صانع المفاتيح (انظر محضر الافراغ المؤرخ في 04/04/2016) ملف التنفيذ رقم 207/16 فضلا على أن المحضر المذكور شمل جميع المنقولات المتواجدة بالمحل أي بعين المكان وبذلك فلا مجال للمستأنفة للاحتجاج بالمادة أعلاه لأن عملية التنفيذ تباشر أولا في الأموال المنقولة للمنفذ عليه ثم العقار إضافة إلى أن دفعها وتمسكها بقرار محكمة النقض الصادر في الملف عدد 906/3/2/16 بتاريخ 25/07/18 تحت عدد 348/2 فإن هذه المحكمة وبعد اطلاعها على القرار الاستئنافي الصادر عن نفس المحكمة بعد النقض و الاحالة و هو القرار 1261 الصادر في 21/03/2019 في الملف رقم 5838/8206/2018 تبين لها أن هذا القرار بعد قبوله استئناف المستأنفة شكلا قضى في الموضوع برده و تأييد الحكم المستأنف عدد 16030 القاضي عليها بالأداء و افراغها من المحل الأمر الذي تبقى معه اسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و تأييد الأمر المستأنف .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : بقبول الاستئناف.

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