

**Responsabilité civile de la
banque en cas de réalisation
abusive d'une garantie
hypothécaire et liquidation
judiciaire du débiteur principal
(Cour d'appel de commerce
2022)**

Identification			
Ref 31257	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4995
Date de décision 10/11/2022	N° de dossier 3214/8220/2022	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Hypothèque, Surêtés	Mots clés مسؤولية مدنية, Responsabilité civile, Réalisation de la garantie, Rang des créanciers, Prudence, Prescription, Liquidation judiciaire, Sûretés réelles, Immeuble hypothéqué, Faute, Expertise, Droit de suite, Droit de préférence, Dommages-intérêts, Diligence, Garantie hypothécaire, Créance contestée, Suspension des poursuites individuelles, عقار, عناية, مرتبة الدائنين, الحيطه, مرتبة الدائنين, عناية, عار, ضمانه رهينه, دين منازع فيه, خطأ, مرهون, Vente judiciaire, خبرة, حق الأفضلية, تقادم, تعويض, تصفية قضائية, تحقيق الرهن, بيع, قضاائي, حق التتبع, Caution hypothécaire		
Base légale Article(s) : 5 - 653 - 662 - Dahir n° 1-96-83 du 15 rabii I 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce Article(s) : 214 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels Article(s) : 70 - 106 - 450 - 451 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats	Source Caccasablanca.ma		

Résumé en français

Une société civile immobilière (SCI) avait consenti une garantie hypothécaire à une banque pour garantir les dettes d'une société commerciale. Suite à la mise en liquidation judiciaire de la société débitrice, la banque a procédé à la réalisation de la garantie. La SCI a contesté cette réalisation, arguant que la créance de la banque était contestée et non définitivement établie.

La Cour d'appel a considéré que l'action de la SCI en dommages et intérêts était soumise au délai de prescription de droit commun de 10 ans et qu'elle n'était donc pas prescrite. Sur le fond, la Cour a jugé que la banque avait commis une faute en réalisant la garantie alors que la créance était encore en litige.

La banque aurait dû attendre l'issue de la procédure de vérification de la créance avant de réaliser la garantie.

Par conséquent, la Cour a condamné la banque à payer des dommages et intérêts à la SCI pour la réalisation abusive de la garantie hypothécaire.

Texte intégral

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من خرق لمقتضيات المادة الخامسة من مدونة التجارة بدعوى ان المحكمة مصدرته اعتبرت ان الالتزامات التقصيرية في اطار الاعمال التجارية لا تخضع للمادة المذكورة، والحال انها اكدت في تعليها ان التزامها هو التزام تجاري تبعي ويكتسي صبغة تجارية، وبالتالي فان الالتزامات الناشئة قد طالها التقادم، فان الثابت من المقال الافتتاحي المقدم من طرف المستأنف عليها انها رامت من خلاله الحكم لها بتعويض عن الاضرار اللاحقة بها نتيجة الاخطاء المرتكبة من طرف المستأنف جراء عمله التقصيري، مما لا محل معه لاعمال التقادم المنصوص عليه في المادة الخامسة من مدونة التجارة التي تنظم التقادم المطبق على الالتزامات التجارية، وهو الامر الغير متوفر في الدعوى المائلة التي تبقى خاضعة للتقادم الوارد في قانون الالتزامات والعقود، ويبقى الدفع بالتقادم المثار اعلاه مردود.

وحيث انه بخصوص ما يدفع به الطاعن من تقادم الدعوى استنادا لمقتضيات الفصل 106 من ق ل ع، على اساس ان بيع العقار المرهون كان بتاريخ 13/02/2007، وان الدعوى لم يتم رفعها الا بتاريخ 8/2/2017 وان المستأنف عليها كانت عالمة بالضرر ومن تسبب فيه، وان القرار الصادر عن القاضي المنتدب بعدم قبول فتح مسطرة تحقيق دين البنك لوجود دعوى جارية ما هو الا كاشف لوضع قائم وهو الضرر المزعوم الذي تحقق بتاريخ بيع العقار، فإنه حقا لئن كان بيع العقار المرهون تم بالتاريخ المذكور، فإن العلم اليقيني بالضرر من طرف المستأنف عليها لم يتحقق الا بعد انتهاء مسطرة تحقيق دين المدينة الاصلية بصور امر عن السيد القاضي المنتدب بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2/5/2016 عدد 40 القاضي بعدم قبول استخلاص دين البنك والمؤيد استئنافيا بموجب القرار موضوع الملف عدد 2770/8301/2016 الصادر بتاريخ 19/7/2016، وانه بقيام المستأنف عليها برفع دعاها بتاريخ 8/2/2017 فإن امد التقادم المنصوص عليه في الفصل 106 من ق ل ع لم يتحقق بعد، ويتعين ترتيبا على ما ذكر، رد الدفع بالتقادم المؤسس على الفصل اعلاه.

وحيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من خرق لمقتضيات المادتين 653 و 662 من مدونة التجارة، بدعوى ان المحكمة مصدرته لم تجب على دفعها المتعلق بعدم استفادة المستأنف عليها ككفيلة مرتهنة من قاعدة وقف المتابعات الفردية عملا بمقتضيات المادتين المذكورتين قبل التعديل، فإن الثابت من وثائق الملف ان المدينة الاصلية فتحت في حقها مسطرة التصفية القضائية، وان المسطرة المذكورة تم قفلها، وبالتالي فانه لا مجال للتمسك بمقتضيات المادتين السالفتي الذكر، لانه لا محل لاعمالهما.

وحيث انه بخصوص ما يدفع به البنك بان المساطر والطعون المباشرة من طرفه قصد تحقيق دينه لم يصدر بشأنها أي أمر او قرار قضى برفض الدين المصرح به من طرفه، وانما قضى فقط بوجود دعوى جارية، والتي كانت مرفوعة ضد الكفيل الشخصي، استصدر

على اثرها الطاعن في مواجهته حكما قضى عليه بالاداء بموجب الحكم عدد 1395/2006 بتاريخ 25/1/2006، فانه وخلافا لما يدعيه الطاعن، فإن الثابت من وثائق الملف ان عدم قبول تحقيق دين البنك بموجب قرار نهائي يجعله في حكم الدين الغير الثابت لانه لا يمكن استخلاصه، مما يبقى معه الدفع المثار اعلاه لا يرتكز على اساس ويتعين استبعاده.

وحيث انه بخصوص ما ينهه الطاعن على الحكم من خرق لمقتضيات الفصولين 450 و 451 من ق ل ع، ذلك ان البيع القضائي للعقار المرهون تم بناء على سند تنفيذي، وان المستأنف عليها سبق لها ان طالبت بايقاف اجراءاته فرفض طلبها، كما تقدمت بطلب بطلان الانذار العقاري صدر على اثره حكم بعدم قبوله، وان مسايرة المستأنف عليها في ادعاءاتها من شأنه النيل من الاوامر والاحكام المذكورة، فإن موضوع الدعوى الماثلة يرمي الى الحصول على تعويض جراء الضرر اللاحق بالمستأنف عليها نتيجة خطأ وتقصير البنك، ولا يرمي الى المنازعة في اجراءات البيع القضائي للعقار، مما لا محل معه للتمسك بالمقتضيات المحتج بخرقها.

وحيث انه بخصوص ما يدفع به البنك بانه لم يرتكب اي خطأ عند قيامه باجراءات الحجز العقاري قبل تحقيق ديون المكفولة، فإن الثابت من وثائق الملف ان البنك عمد الى تحقيق الكفالة الرهنية وبيع عقار المستأنف عليها بصفتها كفيلة، رغم ان دين المدينة الاصلية كان محل منازعة جدية ودون انتظار مأل مسطرة تحقيق الدين وكذا مأل الدعوى المقدمة من طرف السنديك في مواجهته بتحميله المسؤولية عن الوضعية التي آلت اليها الشركة المكفولة، مما يعد خطأ من جانبه، لانه لو انتظر البنك انتهاء المساطر المذكورة، لما حرمت المستأنف عليها من عقارها، وان توفر البنك على شهادة التقييد الخاصة لا يعفيه من المسؤولية، مادام ان تحقيق الرهن تم استنادا الى مديونية منازع فيها، مما لا محل معه للتمسك بمقتضيات المادة 214 من مدونة الحقوق العينية ويتعين تبعا لذلك رد الدفع المثار من طرف الطاعن المذكور اعلاه.

وحيث انه بخصوص ما اثارته الطاعنة من منازعة بشأن ضرورة اعمال قاعدة الجنحي يعقل المدني طبقا للمادة 10 من ق م ج، بدعوى ضرورة ايقاف البت في الدعوى الماثلة الى حين البت بصفة نهائية في الدعوى الجنحية المقامة ضد سنديك المدينة الاصلية ورئيس المقاوله، فإن الدفع مردود لعدم توافر شروط المادة المذكورة، لانه لا وجود لاي ارتباط بين الدعويين، ويبقى الدفع غير منتج ويتعين استبعاده.

وحيث انه بخصوص ما ينهه الطاعن على الحكم من خرق لمقتضيات الفصل 70 من ق ل ع، بدعوى ان المحكمة مصدرته اعتمدت في قضائها على الفصل المذكور رغم عدم توافر الشرطين المنصوص عليهما صلبه، فانه بالرجوع الى الفصل المحتج بخرقه، فانه ينص على انه « يجوز استرداد ما دفع لسبب مستقبل لم يتحقق، او لسبب كان موجودا ولكنه زال » وان الحالة الثانية متوافرة في الدعوى الماثلة مما يبقى معه ما يدفع به الطاعن غير مرتكز على اساس.

وحيث ترتيبا على ما ذكر تبقى كافة الدفوع المثارة من طرف البنك لا ترتكز على اساس، ويتعين استبعادها، والتصريح تبعا لذلك برد الاستئناف مع ابقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت **انتهائيا علنيا وحضوريا**

في الشكل : **قبول الاستئناف**

وفي الموضوع: **برده وتأييد الحكم المستأنف مع ابقاء الصائر على رافعه.**

Version française de la décision

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 5 du Code de commerce, au motif que la Cour d'appel aurait considéré que les obligations délictuelles dans le cadre des actes de commerce ne sont pas soumises à l'article susmentionné, alors qu'elle a affirmé dans son raisonnement que son obligation est une obligation commerciale accessoire et revêt un caractère commercial, et que par conséquent, les obligations nées ont été atteintes par la prescription, il est constant, au vu des conclusions liminaires présentées par la défenderesse, qu'elle visait à obtenir la condamnation au paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi en raison des fautes commises par le demandeur du fait de son action délictuelle, ce qui exclut l'application de la prescription prévue à l'article 5 du Code de commerce qui régit la prescription applicable aux obligations commerciales, ce qui n'est pas le cas en l'espèce qui demeure soumise à la prescription prévue par le Code des obligations et contrats, et le moyen de prescription soulevé ci-dessus est donc rejeté.

Sur le moyen tiré de la prescription de l'action en application des dispositions de l'article 106 du DOC, au motif que la vente de l'immeuble hypothéqué a eu lieu le 13/02/2007, et que l'action n'a été introduite que le 8/2/2017 et que la défenderesse avait connaissance du dommage et de son auteur, et que la décision rendue par le juge délégué de refuser l'ouverture de la procédure de vérification de la créance de la banque en raison de l'existence d'une action en cours n'est qu'une révélation d'une situation existante, à savoir le dommage allégué qui s'est réalisé à la date de la vente de l'immeuble, il est vrai que si la vente de l'immeuble hypothéqué a eu lieu à la date mentionnée, la connaissance certaine du dommage par la défenderesse ne s'est réalisée qu'après la fin de la procédure de vérification de la créance de la débitrice principale par la délivrance d'une ordonnance par Monsieur le juge délégué auprès du Tribunal de commerce de Casablanca en date du 2/5/2016 n° 40 ordonnant le refus du recouvrement de la créance de la banque et confirmée en appel par l'arrêt objet du dossier n° 2770/8301/2016 rendu le 19/7/2016, et que la défenderesse ayant introduit son action le 8/2/2017, le délai de prescription prévu à l'article 106 du DOC n'était pas encore expiré, et il convient en conséquence de ce qui précède de rejeter le moyen de prescription fondé sur l'article susmentionné.

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 653 et 662 du Code de commerce, au motif que la Cour d'appel n'a pas répondu à son moyen relatif à la non-application à la défenderesse, en qualité de caution hypothécaire, de la règle de la suspension des poursuites individuelles en application des dispositions des deux articles susmentionnés avant leur modification, il est constant, au vu des pièces du dossier, que la débitrice principale a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, et que ladite procédure a été clôturée, et qu'il n'y a donc pas lieu de se prévaloir des dispositions des deux articles susmentionnés, car elles ne sont pas applicables.

Sur le moyen soulevé par la banque selon lequel les procédures et recours directs intentés par elle en vue de recouvrer sa créance n'ont fait l'objet d'aucune ordonnance ou décision judiciaire rejetant la créance déclarée par elle, mais ont seulement statué sur l'existence d'une action en cours, qui était dirigée contre la caution personnelle, à la suite de laquelle le demandeur a obtenu à son encontre un jugement le condamnant au paiement en vertu du jugement n° 1395/2006 du 25/1/2006, il est constant, contrairement à ce que prétend le demandeur, que le refus de la vérification de la créance de la banque par une décision définitive la rend assimilable à une créance non établie car elle ne peut être recouvrée, ce qui fait que le moyen soulevé ci-dessus n'est pas fondé et doit être écarté.

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions des articles 450 et 451 du DOC, au motif que la vente

judiciaire de l'immeuble hypothéqué a été effectuée sur la base d'un titre exécutoire, et que la défenderesse avait précédemment demandé la suspension de ses effets, ce qui a été rejeté, et qu'elle a également introduit une demande d'annulation du commandement de payer valant saisie immobilière qui a été rejetée, et que le fait de suivre la défenderesse dans ses allégations porterait atteinte aux ordonnances et jugements susmentionnés, l'objet de l'action en l'espèce vise à obtenir réparation du préjudice subi par la défenderesse en raison de la faute et de la négligence de la banque, et ne vise pas à contester les procédures de vente judiciaire de l'immeuble, ce qui exclut l'application des dispositions dont la violation est alléguée.

Sur le moyen soulevé par la banque selon lequel elle n'a commis aucune faute en procédant aux mesures de saisie immobilière avant la vérification des dettes garanties, il est constant, au vu des pièces du dossier, que la banque a procédé à la réalisation de la garantie hypothécaire et à la vente de l'immeuble de la défenderesse en sa qualité de caution, alors que la dette de la débitrice principale était sérieusement contestée et sans attendre l'issue de la procédure de vérification de la créance ainsi que l'issue de l'action intentée par le syndic à son encontre pour lui imputer la responsabilité de la situation dans laquelle s'est trouvée la société garantie, ce qui constitue une faute de sa part, car si la banque avait attendu la fin desdites procédures, la défenderesse n'aurait pas été privée de son immeuble, et le fait que la banque dispose d'un certificat d'inscription ne la dispense pas de sa responsabilité, dès lors que la réalisation de l'hypothèque a été effectuée sur la base d'une dette contestée, ce qui exclut l'application des dispositions de l'article 214 du Code des droits réels et il convient en conséquence de rejeter le moyen soulevé par le demandeur susmentionné.

Sur le moyen soulevé par la demanderesse concernant la nécessité d'appliquer la règle « le pénal tient le civil en l'état » conformément à l'article 10 du Code de procédure pénale, au motif qu'il est nécessaire de surseoir à statuer sur l'action en l'espèce jusqu'à ce qu'il soit statué définitivement sur l'action pénale intentée contre le syndic de la débitrice principale et le dirigeant de l'entreprise, le moyen est rejeté faute de remplir les conditions de l'article susmentionné, car il n'existe aucun lien entre les deux actions, et le moyen est inopérant et doit être écarté.

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 70 du DOC, au motif que la Cour d'appel a fondé sa décision sur ledit article malgré l'absence des deux conditions prévues par celui-ci, il ressort de l'article dont la violation est alléguée qu'il dispose que « peut être répété ce qui a été payé pour une cause future qui ne s'est pas réalisée, ou pour une cause qui existait mais qui a disparu » et que la seconde hypothèse est réalisée en l'espèce, ce qui fait que le moyen soulevé par le demandeur n'est pas fondé.

En conséquence de ce qui précède, tous les moyens soulevés par la banque sont non fondés, et il convient de les écarter, et de déclarer en conséquence le rejet de l'appel avec maintien des dépens à la charge de son auteur.

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Casablanca statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort

En la forme : Reçoit l'appel

Au fond : Le rejette et confirme le jugement entrepris avec maintien des dépens à la charge de son auteur.