

# Saisie conservatoire et garanties hypothécaires : Maintien de la saisie lorsque les garanties sont insuffisantes (Cass. com. 2020)

Identification			
<b>Ref</b> 33370	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 375/1
<b>Date de décision</b> 10/09/2020	<b>N° de dossier</b> 2020/1/3/372	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Saisie Immobilière, Surêtés		<b>Mots clés</b> رفع الحجز التحفظي, حقوق مشاعة, الضمانات الرهنية, الرسم العقاري, Titre foncier, Preuve de la suffisance des garanties, Levée de saisie conservatoire, Garanties hypothécaires, Droits indivis, Créance, Abus de droit, التعسف في استعمال الحق	
<b>Base légale</b> Article(s) : 94 - 399 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Laraqui	

## Résumé en français

La Cour de cassation a exercé son contrôle sur une ordonnance du juge des référés du tribunal de commerce de Casablanca, laquelle avait prononcé la mainlevée d'une saisie conservatoire. La haute juridiction a relevé une insuffisance de motivation dans la décision attaquée, notamment quant à l'appréciation de la suffisance des garanties hypothécaires au regard du montant de la créance. Cette lacune a empêché la Cour de cassation de vérifier la correcte application des articles 94 et 399 du Dahir des obligations et des contrats, relatifs respectivement à l'abus de droit et à la validité des garanties.

En effet, la Cour a souligné l'impératif pour le juge des référés de détailler avec précision les montants de la dette et des garanties, afin de permettre un contrôle effectif de la légalité de sa décision. L'absence de ces éléments essentiels a conduit la Cour à constater une application erronée des dispositions légales précitées, justifiant ainsi la cassation de l'ordonnance.

## Texte intégral

### وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ان المطلوب عبد السلام السريعي تقدم بمقال امام قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه انه سبق « ق ف » أن وقع حجزا تحفظيا على الحقوق المشاعة في الرسم العقاري عدد 19901 / ر بالمحافظة العقارية الههورة وذلك لضمان مبلغ 42, 20.898.648 درهما بمقتضى الأمر عدد 2018/20167 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 الى جانب دعوى بالاداء مما يكون معه الحجز المذكور تعسفا ملتصا الأمر برفع الحجز التحفظي الموقع بمقتضى الأمر عدد 20167 / 2018 بتاريخ 2018/7/26 على الحقوق المشاعة في الرسم عدد 19901/ر مع الاذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية الههورة الصخيرات بالتشطيب عليه.

وبعد الجواب وتمام الإجراءات اصدر قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء أمره القاضي برفع الحجز التحفظي المنصب على الحقوق المشاعة المملوكة للسيد « ع س س » في الرسم العقاري عدد 1/19901 بمقتضى الأمر عدد 2018/20167 الصادر بتاريخ 2018/7/26 والاذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية المدين او بفعل عوامل خارجية ، فانه لا موجب لإجراء حجزا 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 19901/ر 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 ان الضمانات الرهنية أعطيت لضمان دين محدد في مبلغ 13.800.000 درهم والدين الذي انجز الحجز على أساسه محدد في مبلغ 20.898.64842 درهم والذي لم يدل المطلوب بما يثبت أن الضمانات الممنوحة للطالب كافية لتغطيته حتى يمكن وصف الحجز التحفظي بالتعسف كما لم تبرز في تعليها مبلغ الدين العالق بذمة المطلوب والمبلغ المغطى بالضمانات الرهنية حتى تتمكن محكمة النقض من مراقبة تعليها بخصوص كون الضمانات الرهنية كافية لتغطية الدين مما يكون معه القرار المطعون فيه اساء تطبيق الفصلين 94 و 399 من قانون الالتزامات والعقود وغير معلل بما يكفي وتعين نقضه.

حيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة الملف على نفس المحكمة للبت فيه من جديد ، 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. As, a

présenté une requête devant le juge des référés du tribunal de commerce de Casablanca, exposant qu'un tiers « C.F » avait préalablement obtenu une saisie conservatoire sur les droits indivis inscrits au titre foncier n° 19901/R au service de la conservation foncière d'Harhoura, afin de garantir un montant de 42.898.648,20 dirhams, en vertu de l'ordonnance n° 20167/2018 en date du 26 juillet 2018. Il soutenait que la dette garantie avait été partiellement apurée, comme en témoigne une décision préliminaire de vérification de créance, et que la banque bénéficiait de multiples garanties et hypothèques sur des immeubles d'une valeur supérieure à celle de la dette, ainsi que d'un jugement ordonnant la réalisation de l'hypothèque grevant le fonds de commerce, parallèlement à une action en paiement. Dès lors, la saisie litigieuse constituerait un abus de droit, justifiant sa levée et l'autorisation donnée au conservateur foncier d'Harhoura-Skhirat de procéder à sa radiation.

**Considérant** qu'après réplique et clôture de la procédure, le juge des référés du tribunal de commerce de Casablanca a rendu une ordonnance levant la saisie conservatoire frappant les droits indivis de M. « A.S.S » au titre foncier n° 1/19901 en vertu de l'ordonnance n° 20167/2018 du 26 juillet 2018, et autorisant le conservateur foncier compétent à procéder à sa radiation. Le juge a estimé que l'existence d'hypothèques suffisantes pour couvrir la dette rendait la saisie conservatoire abusive, au sens de l'abus de droit, dès lors que le maintien de cette mesure sur les droits indivis du titre n° 19901/R serait disproportionné.

**Cependant, considérant** qu'il est établi, d'une part, par les pièces du dossier soumises aux juges du fond et par les certificats de propriété, que les garanties hypothécaires avaient été constituées pour sûreté d'une créance fixée à 13.800.000 dirhams, tandis que la créance ayant justifié la saisie conservatoire s'élève à 20.898.648,42 dirhams. D'autre part, le défendeur n'a pas rapporté la preuve que les garanties consenties au demandeur étaient suffisantes pour couvrir ce montant, permettant ainsi de qualifier la saisie d'abusives. Par ailleurs, la décision attaquée n'a pas explicitement détaillé le montant de la dette restant à la charge du défendeur ni celui couvert par les hypothèques, privant la Cour de Cassation de vérifier le bien-fondé de sa motivation quant à l'adéquation des garanties. Dès lors, la décision a méconnu les articles 94 et 399 du Code des obligations et des contrats, tout en manquant de base légale suffisamment motivée, ce qui entraîne 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 et annule la décision attaquée et ordonne le renvoi de l'affaire devant le même tribunal, composé d'une autre formation, pour statuer à nouveau conformément à la loi ;

- **Maintient** les dépens à la charge du défendeur.

*(Prononcé en audience publique de la Cour de Cassation)*