

**Saisie immobilière : la
contestatation du montant de la
créance ne constitue pas une
cause de nullité de la sommation
en raison du caractère indivisible
de l'hypothèque (CA. com.
Casablanca 2021)**

Identification			
Ref 68023	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5721
Date de décision 20211125	N° de dossier 2021/8232/1905	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Sommatation immobilière, Saisie immobilière, Rejet de la demande, Réalisation de la sûreté, Nullité des actes de procédure, Indivisibilité de l'hypothèque, Hypothèque, Difficulté d'exécution, Contestation du montant de la créance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'un commandement immobilier valant saisie lorsque le montant de la créance y figurant est ultérieurement réduit par une décision de justice. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité de la procédure.

L'appelant soutenait, d'une part, un défaut de notification personnelle du commandement et, d'autre part, la nullité de l'acte au motif que le montant de la créance avait été judiciairement réduit dans une instance distincte. La cour écarte le moyen tiré du défaut de notification, retenant que le débiteur, ayant exercé les voies de recours sur le fond, n'établissait aucun grief résultant de l'irrégularité alléguée.

Sur le fond, la cour rappelle que la contestation du montant de la créance ne saurait entraîner la nullité du commandement dès lors que la dette n'est pas intégralement éteinte. Elle retient que le droit du créancier de réaliser sa sûreté subsiste tant qu'une partie de la créance demeure impayée, en application du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque qui garantit l'intégralité de la dette jusqu'à son apurement complet.

Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم السيد حسن (ش.) بواسطة نائبه والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 01/04/2021، يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 05/11/2020 تحت عدد 5753 في الملف عدد 3145/8213/2020 والقاضي برفضه مع تحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف أنه بتاريخ 18/02/2020 تقدم السيد حسن (ش.) بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه وبمحض الصدفة عثر بباب منزله الكائن بعنوانه أعلاه بنسخة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري يحمل رقم 44/8516/82020 موماً فيه الى ملف التنفيذ 44/8516/2020 لطالبه مصرف (م.) ضد المنفذ عليه المدعي حسن (ش.) وأنه بعد مراجعة كتابة ضبط هذه المحكمة تبين لنا بأن الأمر يتعلق بمباشرة المدعي عليه مصرف (م.) لمسطرة تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري في مواجهة المدعي لدى السيد رئيس كتابة الضبط في إطار المادة 215 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية وأن المدعي بادر بواسطة مقاله الحالي إلى الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري ووقف موضوع الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري، ذي الملف التنفيذي عدد 44/8516/2020 بالرغم من عدم تبليغه شخصيا بالإنذار المذكور وفق المسطرة القانونية في هذا الشأن وأن مطالبة طالب التنفيذ مصرف (م.) للمدعي بأدائه له مبلغ 1.791.809.91 درهم مع الفوائد أو التخلي عن الملك المرهون داخل أجل 15 يوما تحت طائلة بيعه بالمزاد العلني، هي مطالبة غير قانونية ، موضحا أن الإنذار العقاري لا يتحول إلى حجز عقاري متى تم الطعن فيه بالبطلان من أجل وقف إجراءات هذا الحجز. ذلك أن المدعي عليها على علم بوجود نزاع بين الطرفين لا زال معروضا على محكمة الاستئناف مفاده أن المدعي بصفته مقترضا لا زال يطالب بإجراء محاسبية في الموضوع لأن المبالغ المطلوبة 1.791.809.91 درهم تفوق بكثير الدين الحقيقي المستحق وأن تحديد الدين والفوائد التي هي من النظام العام لا يكون إلا عن طريق محاسبين مختصين وهذا الدفع كان من بين الدفوعات التي اعتمدها المدعي في مقالة الاستئنافي المعروف على محكمة الاستئناف بعد استصدار المدعي عليه مصرف (م.) الحكم ابتدائي صادر عن المحكمة الابتدائية المدنية في غيبة المدعي بعد حجز الملف للتأمل في آخر الجلسة وهو الأمر الذي جعل العارض يسلك المسطرة الحالية ولو لم يبلغ شخصيا بالإنذار العقاري موضوع ملف نازلة الحال، حتى لا يفاجأ ببيع عقاره بالمزاد العلني بعد مواصلة إجراءات الحجز على هذا العقار وأن الدين المزعوم لا زال محل منازعة أمام محكمة الاستئناف وبالتالي فلا مجال للحديث عن المبلغ المطالب به في الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم ببطلان الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع الملف التنفيذي عدد 44/8516/2020 المؤرخ في 9/1/2020 و الحكم بوقف إجراءات الحجز العقاري موضوع الإنذار بمثابة حجز عقاري ذي الملف التنفيذي عدد 44/8516/2020 المتعلق بالرسم العقاري عدد 26838/64 الملك المسمى (ي.) وأمر السيد المحافظ بالتشطيب عليه مع النفاذ المعجل .

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الابتدائية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه السيد حسن (ش.)

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف أنه بالرجوع الى وثائق الملف يتبين أن المستأنف لم يبلغ شخصيا بالانذار العقاري المذكور، من جهة، ومن جهة ثانية، وفيما يخص الدين موضوع النزاع فإن العارض سبق وان أثار الدفع المتعلق بمبلغ المديونية المضمن بهذا الانذار والمحدد في مبلغ 1.791.809,91 درهم بعلته ان هذا المبلغ غير حقيقي وانه محل منازعة أمام محكمة الاستئناف المدنية. و أن الدفع المثار من قبل المستأنف بخصوص مبلغ المديونية قد كان دفعا جديا لكون محكمة الاستئناف قد ألغت الحكم الابتدائي القاضي بالأداء مع تعديله وذلك بحصر مبلغ الدين موضوع هذه المسطرة في 1.430.310,61 درهم بمقتضى القرار عدد 2504 في الملف المدني عدد 2020/1201/2172. وبالتالي، فإن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي في تعليقه من كون أن المستأنف عليه له الحق في الحصول على دينه عن طريق ممارسة دعوى الأداء ومسطرة تحقيق الرهن لا يقيد الا القانون قد اصبح تعليلا ناقصا امام صدور قرار محكمة الاستئناف المذكور، وطبقا للقانون اضحى الإنذار العقاري موضوع هذا الطعن غير ذي موضوع لكون مبلغ الدين المسطر به أصبح دينا غير حقيقي. وبالتالي يتعين الحكم ببطالان الانذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع الملف التنفيذي المذكور على هذا الأساس، مع وقف اجراءات الحجز المتعلقة بالرسم العقاري موضوع التنفيذ. وأن ما ذهب إليه قاضي البداية من كون منازعة المستأنف في مبلغ الدين هي منازعة غير جدية ومجردة لعدم اثبات العارض لصحة المبلغ الوارد بالانذار العقاري هو تعليل ومجانب للصواب، امام صدور قرار محكمة الاستئناف القاضي بالغاء الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بحصر مبلغ الدين في 1.430.310,61 درهم عوض 1.791.809,91 درهم المضمن بالانذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع الملف التنفيذي عدد 2020/8516/44 المؤرخ في 2020/01/09. علما بان المستأنف عليه قد بدأ في مباشرة مسطرة بيع العقار بالسمسرة العمومية بناء على الانذار العقاري المذكور، معتمدا على خبرة عقارية غير حضورية تمت في غفلة من العارض ودون علمه بواسطة خبير اکتفى بمعاينة العقار من الخارج دون الطواف بداخله لتحديد القيمة الحقيقية لهذا العقار الذي أنفق عليه المستأنف مبالغ مهمة. والتمس لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف، وبعد التصدي الحكم ببطالان الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع الملف التنفيذي عدد: 2020/8519/44 المؤرخ في 2020/01/09. والحكم بوقف اجراءات الحجز العقاري موضوع الانذار بمثابة حجز عقاري ذي الملف التنفيذي عدد 2020/8516/44 المتعلق بالرسم العقاري عدد: 64/26838 الملك المسمى (ي). مع امر السيد المحافظ بالتشطيب عليه. و امر السيد رئيس كتابة الضبط بالمحكمة التجارية ومأمور التنفيذ بتنفيذ هذا الحكم. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، صورة من شهادة ضبطية لمنطوق قرار، صورة انذار البيع بالسمسرة العمومية، صورة من تقرير خبرة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 30/09/2021 والتي جاء فيها أنه خلافا لما ذهب إليه المستأنف فإن المحكمة المصدرة للحكم المستأنف قد عللت تعليلا صائبا ما قضت به من رد السبب الذي أسس عليه دعواه والمتجسد أساسا في دفعه بعدم أحقية العارض في مباشرة مسطرة الاداء ومسطرة تحقيق الرهن على العقار في آن واحد. وبالفعل فإن التعليل الذي ارتكز عليه الحكم المستأنف هو نفسه المبدأ الذي كرسه العمل القضائي في أعلى درجاته كما أن التعليل قد جاء أيضا مصادفا للصواب في شقه القاضي برد طلب المستأنف لعدم إدلائه بما يثبت تبرئة ذمته من كامل الدين العالق بها. ذلك أنه يتجلى من خلال الوثائق المرفقة بطلب المستأنف، أنه قد أسسه على كون الدين موضوع الإنذار أكثر مما تم حصره بموجب قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 18/03/2021 تحت عدد 2504 في الملف عدد 2019/1201/5426، وعلى منازعته في التقويم المعتمد بموجب الخبرة المأمور بها لتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني. ذلك أن قضاء محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قد استقر على اعتبار أن مجرد المنازعة في الدين أو جزء منه لا يمكن أن تكون سببا للقول ببطالان الإنذار العقاري ولا طلب إيقاف إجراءات تنفيذه، ما لم يثبت المدين الراهن أنه قد تحلل من الدين بأكمله، وركز على أن الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقيد الخاصة يحق له أن يباشر إجراءات البيع الجبري للعقار المرهون ما لم يؤد المدين مبلغ الدين المضمن. كما أن البنك لا يمكنه أن يتحصل من منتج البيع إلا على قدر الدين الذي تم حصره من طرف القضاء بموجب قرار محكمة الاستئناف السالف الذكر. إضافة إلى ما ذكر فإن تقويم العقار بموجب الخبرة المعتمد لم يعتمد لتحديد قيمة العقار وحصرها بشكل نهائي، وإنما اعتمد من أجل تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني الذي سيعرف تصاعدا حسب عروض المتزايدين إلى غاية رسوه على من أعطى أعلى عرض. وإنه من المعمول به فقها وقضاء، فإن المحكمة لا يمكنها أن تستجيب لطلب الطعن في الإنذار العقاري إذا تبين لها من الوثائق أن الطلب لا يرتكز على أية

أسس جدية تبرر الاستجابة له. و إنه لما كانت مزاعم المستأنف وكما هو ثابت من خلال الوثائق مجردة من أية منازعة جدية، فإنه يتضح جليا أن الحكم المستأنف قد صادف الصواب عندما رد دعواه، بعدما تأكد من أنه يسعى فقط إلى استصدار حكم للحيلولة دون تنفيذ الإنذار العقاري من أجل المماطلة والتسويق بغية عدم تمكين العارض من حقوقه المشروعة ليس إلا. و لذلك فإن ما تمسك به المستأنف يبقى غير ذي أساس ولا تأثير له على ما قضى به الحكم المستأنف. والتمس لاجل ذلك تاييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 21/10/2021 والتي جاء فيها أن المحكمة لايمكنها أن تستجيب لطلب الطعن في الإنذار العقاري إذا تبين لها من الوثائق أن الطلب لايرتكز على أسس جدية ، هو قول مردود على قائله. وإن المبلغ الحقيقي للدين موضوع النزاع قد تغير بناء على قرار محكمة الإستئناف الفاصلة في موضوع النزاع. و كذلك أن القول، بأن تقويم العقار بموجب الخبرة المعتمدة لم يعتمد لتحديد قيمة العقار وحصرها بشكل نهائي ، وإنما اعتمد من أجل تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني. هو قول مردود على قائله. ولئن كانت الخبرة قد حددت الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد في 000,00 2.210 درهم ، فإنها قد حددت قبل ذلك مبلغ تقويم هذا العقار في 2.600 000,00 درهم بمعنى أن ثمن البيع لن يتجاوز سقف هذا المبلغ. في حين أن الثمن الحقيقي للعقار يتجاوز 4 500.000,00 درهم. و المستأنف سبق وأن طعن في الخبرة المعتمدة لكونها قد تمت في غيبته ودون علمه. من جهة، ومن جهة ثانية اكتفى الخبير المنتدب لمهمة تقويم هذا العقار على معاينة تمت من خارج العقار دون الطواف بداخله ومعاينة جميع مرافقه التي أنفق عليها مبالغ مهمة. الشيء الذي يجعل من تقرير هذه الخبرة سوى مجرد معاينة لعقار من الخارج ليس إلا ، ويتبين أن قاضي البداية لم يأخذ بعين الإعتبار الدفوعات المثارة من قبل المستأنف بهذا الخصوص ، سواء تعلق الأمر بمبلغ الدين غير الحقيقي موضوع الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري ، أو تعلق الأمر بالخبرة غير الموضوعية وغير القانونية المعتمدة في بيع العقار بالسمسرة العمومية عن غير حق، بعد تحديد ثمن غير حقيقي في تقويم هذا العقار كما سبق بيانه. الشيء الذي يتعين معه، وبناء على ما ذكر، عدم الإلتفات إلى دفوعات المستأنف عليه ، والحكم أساسا، وفق المقال الإستئنافي للعارض. واحتياطيا، الأمر بإجراء خبرة عقارية . وارفق مذكرته بنسخة قرار استئنافي رقم : 2504 ، صورة من تقرير خبرة.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 25/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث إنه من جملة ما تمسك به الطاعن ضمن أسباب استئنائه أنه لم يبلغ شخصا بالإنذار العقاري فضلا عن كون مبلغ المديونية المسطر بالإنذار غير حقيقي ومحل منازعة لكون محكمة الاستئناف سبق وألغت الحكم الابتدائي القاضي بالأداء مع تعديله بحصر مبلغ الدين في 1.430.310,61 درهم بمقتضى القرار عدد 2504.

لكن، حيث من جهة أولى فإنه بالرجوع للإنذار العقاري موضوع المنازعة فإنه يتضح أن البنك أشعر المستأنف بأداء مبلغ المديونية المحدد في 1.791.809,91 درهم وهو الشيء المشار إليه كذلك ضمن طيات الحكم عدد 4829 بتاريخ 28/11/2019 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء ثم إن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في قرارها رقم 2504 الصادر بتاريخ 18/03/2021 سبق لها أن أكدت أن المستأنف توصل برسالة إنذارية قبل مباشرة الدعوى كما توصل بالحكم المستأنف بنفس العنوان ومادام المستأنف باشر حقه في الاستئناف أمام المحكمة التي لها الصلاحية القانونية في إعادة تأويل النازلة من جوانبها القانونية فلا طعن بلا ضرر مما يكون ما أثاره المستأنف بخصوص تبليغ الإنذار غير ذي أساس مادام الثابت أنه باشر المساطر القانونية المتعلقة بالمنازعة في المبلغ المسطر بالإنذار وصدر حكم ابتدائي تم استئنائه من طرفه ويتعين بالتالي رد الدفع المثار.

وحيث من جهة أخرى، فإن المنازعة في المديونية وحجمها لا تعد مبررا للحكم ببطلان الإنذار العقاري اعتبارا لكون الرهن العقاري هو حق عيني غير قابل للتجزئة ويبقى ضامنا لكل الدين إلى غاية انقضاء الدين المضمون بتمامه ومن حق الدائن المرتهن أن يطالب بتحقيق الرهن لاستخلاص الجزء غير المؤدى من الدين والمستأنف لم يدل بما يفيد أنه أدى الدين العالق بذمته المحدد بموجب قرار محكمة

الاستئناف بالدار البيضاء في مبلغ 1.430.310,61 درهم.

وحيث ما دام أن الغاية من مسطرة تحقيق الإنذار العقاري هي استيفاء الدائن لما تبقى حقيقة بذمة المدين وإعمالا لقاعدة أن كل جزء من الدين مضمون بالعقار برمته وكل جزء من العقار ضامن لك الدين وما دام الطرف المستأنف يقر بالمديونية في حدود المبلغ المحكوم به قضاء فإن دفعه بالبطلان بهذا الخصوص غير مؤسس ويتعين بالتالي رد استئنافه وتأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.