

Saisie immobilière : la contestation sur le montant de la créance est inopérante pour obtenir l'annulation de la procédure en raison du caractère indivisible de l'hypothèque (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64299	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4299
Date de décision 20221004	N° de dossier 2022/8232/2650	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Sommatation immobilière valant saisie, Saisie immobilière, Rejet de la demande d'annulation, Notification, Indivisibilité de l'hypothèque, Hypothèque, Force probante des relevés de compte, Difficulté d'exécution, Contestation du montant de la créance, Changement de siège social	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'une injonction immobilière, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de validité des poursuites en réalisation d'une hypothèque. Le débiteur et la caution contestaient la régularité de la notification de l'acte, la conformité des décomptes bancaires et le montant de la créance, sollicitant en outre le cantonnement des saisies jugées disproportionnées. La cour écarte le moyen tiré du vice de notification, relevant que l'acte a été signifié au nouveau siège social du débiteur, lequel avait été préalablement notifié à l'établissement bancaire créancier. Elle rappelle ensuite que la simple contestation sur le montant de la créance ne constitue pas un motif de nullité de l'injonction, le droit de poursuite du créancier hypothécaire découlant de l'inscription de sa garantie. La cour retient que l'hypothèque est par nature indivisible, chaque fraction de l'immeuble garantissant l'intégralité de la dette. Elle juge enfin que la demande de cantonnement est irrecevable dès lors que les différentes hypothèques ont été constituées par des actes distincts pour garantir des créances différentes. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة (ب. أ. ب.) و السيد علال (ل.) بواسطة دفاعهما ذ/ حسن (خ.) بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 29/04/2022 يستأنفان بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 23/12/2021 تحت عدد 13209 في الملف رقم 9471/8213/2021 و القاضي :

في الشكل: بقبول المقالين الأصلي و الإضافي.

في الموضوع: برفض الطلبين الأصلي و الإضافي مع تحميل رافعيهما المصاريف.

في الشكل:

حيث أنه لا يوجد بالملف ما يفيذ التبليغ و باعتبار أن الاستئناف قدم مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفة شركة (ب. أ. ب.) و من معها تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 28/09/2021، تعرض فيه أنه بموجب عقد قرض مؤرخ في 09/07/2012 حصلت الأولى على تسهيلات الصندوق بمبلغ 1.200.000,00 درهم من طرف البنك المدعى عليه، و أنهما ضمنا لهذا القرض منح البنك رهنا رسميا على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 7447/33، و أن هذا العقار كان موضوع إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري صادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/07/2021 ملف التنفيذ عدد 1045/8516/2021 يطلب فيه البنك بأدائهما مبلغ 1.200.000,00 درهم مع فوائد التأخير داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة بيع العقار بالمزاد العلني، و أنهما يطعنان في هذا الإنذار لمباشرة مسطرة التبليغ في عنوان غير صحيح ، ذلك أن الفصل 7 من عقد تجديد القرض حدد موطنهما و محل المخابرة معهما بعنوان كل واحد منهما الوارد في العقد، في حين أن شهادة التسليم الخاصة بالعارض السيد علال (ل.) تم توقيعها من طرف السيدة بشرى (ل.) بعنوانها الأولى بشارع [العنوان] المعاريف و ليس بتجزئة [العنوان] كاليفورنيا ، و بذلك تكون إجراءات تبليغ الإنذار العقاري قد تمت في عنوان غير العنوان المختار محلا للمخابرة معها علال (ل.)، و أن الإنذار العقاري يطالبهما بأداء مبلغ 1.200.000,00 درهم و هذه المديونية غير صحيحة فهما يجهلان الكيفية التي تم احتسابها بها، فهذه المديونية ناتجة عن قرض بمبلغ 1.200.000,00 درهم، و أن كشف الحساب المستند عليه مخالف لدورية والي بنك المغرب رقم G/06-28-2006 الصادرة في 05/12/2006، كما أنها الأولى قامت بأداء مجموعة من المبالغ حسب الثابت من كشف عمليات القرض المدلى بها ، و أدت في فبراير 2021 مبلغ 300.000,00 درهم، و مبلغ 528.000,00 درهم في مارس 2021، في حين أن الإنذار العقاري حدد المديونية في مبلغ 5.000.000,00 درهم دون احتساب هذه الأداءات، ، و أنهما يستغربان الأسلوب الذي يعالج به البنك النزاع القائم فرغم كثرة الإجتماعات فإنه لم يبد أي استعداد للوصول إلى تسوية ودية، كما أنه فرض على العارضة الأولى الرفع من رأسمالها لتجديد عقد القرض، خاصة و انه يتوفر على ضمانات أخرى لدى الصندوق المركزي للتدبير بقيمة 3.000.000,00 درهم، و أنه فوت عليه الأجل القانوني لتفعيل هذه الضمانة مفضلا للجوء على إجراءات الحجز العقاري و التمس الحكم أساسا ببطلان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 1045/8516/2021 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 27/07/2021 و بطلان كل الإجراءات المتعلقة به ، و احتياطيا إجراء خبرة حسابية لتحديد المديونية بعدم خصم جميع المبالغ المؤداة و تحميلة الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية التي تقدم بها المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 28/10/2021 و التي عرض فيها أن الدعوى وجهت ضد

البنك المستأنف عليه باعتباره شركة مساهمة دون توجيهها ضد ممثلها القانوني كما يشترط الفصل 516 من ق.م.م و بذلك تكون مختلة ومعيبة شكلا، و ان الثابت من شهادة التسليم الخاصة بالسيد علال (ل.) أنه الإنذار العقاري وجه لقر سكناه الكائن بزئقة [العنوان] الدار البيضاء و توصلت بانه المعني بالأمر بشرى (ل.) بتاريخ 15/09/2021، و هذا العنوان هو العنوان المختار من طرفه، و بذلك يكون التبليغ قد تم بصفة صحيحة، و أن المستأنفان يقران بالمديونية و لا يدفعان بزوالها بل ينازعان في قيمتها فقط، و هذه المنازعة لا تعتبر مبررا للقول ببطلان الإنذار العقاري، و أن الكشوف الحسابية المثبتة لمقدار الدين نظامية و مطابقة للقانون و لدورية و الي بنك المغرب، و أنه تقدم بدعوى الأداء لمبلغ 12.332.432,40 درهم في مواجهة المستأنفة الأولى و صدر حكم تمهيدي بتاريخ 11/10/2021 بإجراء خبرة حسابية ملف عدد 6165/8222/2021.

و التمس الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و موضوعا برفض الطلب.

و بجلسة 25/11/2021 أدلى نائب المستأنفان بمذكرة تعقيبية مع مقال إضافي أوضح فيها أن الدفع بمخالفة الفصل 516 من ق.م.م لم يعد له جدوى بعد تبليغ المدعى عليه و جوابه، و أن إجراءات تبليغ الإنذار العقاري تمت في عناوين غير العناوين المختارة من الأطراف و المشار إليها في البند 9 من العقد، و أنه تم أداء مجموعة من المبالغ لم يتم خصمها من طرف المستأنف عليه، و في الطلب الإضافي أن علال (ل.) يملك العقارات التالية:

الملك المسمى "البيضة" موضوع الرسم العقاري عدد 66643/08 الكائن بهشتوكة مساحته 18 هكتار و 3 آر متكون من أرض فلاحية الملك المسمى " أسماء" موضوع الرسم العقاري عدد 7447/33 الكائن بدار بوعزة مساحته 2 آر و 73 سنتيار المتكون من أرض عارية المسمى "الزرقة" موضوع الرسم العقاري عدد 68807/08 الكائن بهشتوكة مساحته 3 هكتار و 65 آر و 48 سنتيار المتكون من أرض فلاحية و أنه سبق أن كفل العارضة الأولى، و أن البنك المدعى عليه باشر مسطرة الإنذار العقاري على العقارات الثلاثة ضمنا لما مجموعه 12.500.000,00 درهم، في حين أن القيمة التجارية لهذه العقارات تصل إلى مبلغ 50.000.000,00 درهم، و أن البنك المدعى عليه تعسق في الحجز على العقارات أعلاه، و أنه طبقا للفصل 459 من ق.م.م فإنه لا يمكن تمديد الحجز سواء كان تحفظيا أو تنفيذيا لأكثر مما هو كاف لأداء ما وجب للدائن و تغطية مصاريف التنفيذ الجبري و التمس في الطلب الأصلي برد دفع المدعى عليه و الحكم وفق الطلب، و في الطلب الإضافي بحصر الرهن المضروب على العقارات موضوع الرسوم القضائية عدد 08/66643 و 33/7447 و 08/68807 في العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد 7447/33 و 68807/08 لكونها كافية لضمان الدين المزعوم مع النفاذ المعجل و تحميل المدعى عليه الصائر.

و أرفق مذكرته بصور من شواهد الملكية، و صورة من إنذارات عقارية، و صورة من خبرة عقارية.

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث يدفع المستأنفان ببطلان مسطرة تبليغ الإنذار العقاري لوقوعه في عنوان غير مقر الشركة ولشخص مجهول: ذلك أن المستأنف عليه لم يحترم إجراءات التبليغ الإنذار العقاري المنصوص عليها قانونا و أن العارضين و المستأنف عليه اتفقا في عقد القرض الرابط بينهما صراحة على جعل موطنهما ومحل المخابرة معهما بخصوص كل الإجراءات والمنازعات المتعلقة بالعقد بعنوان كل واحد منهما المشار إليه في العقد و أن المستأنف عليه لم يحترم هذا الاتفاق وعمد إلى تبليغ المستأنفة "شركة (ب.أ.ب.)" بعنوان آخر هو المشار بشهادة التسليم بزئقة [العنوان] في حين أن عنوان مقر الشركة المتفق على قيام إجراءات التبليغ به بين الطرفين في العقد هو: شارع [العنوان] الدار البيضاء و ذلك خرقا للفصلين 230 من قانون الالتزامات والعقود و 524 من قانون المسطرة المدنية و أن المفوض القضائي المكلف بإجراءات التبليغ لم يحدد هوية من تم التبليغ إليه ولا صفته في الشركة المستأنفة و أنه بالفعل فإنه بالرجوع إلى شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار للمستأنفة "شركة (ب.أ.ب.)" فإن المفوض القضائي المكلف بالتبليغ أشار فيها إلى أن المستأنفة بلغت بعنوان آخر غير الوارد في طي التبليغ كما أنه لم يحدد في ذلك العنوان أي مدينة يوجد ذلك العنوان و أن شهادة التسليم المتعلقة

بالعارضة لم تتضمن هوية الشخص المزعوم بأنه توصل بطي التبليغ كما هو ثابت في شهادة التسليم و أن هذا الشخص المتسلم يبقى مجهول الهوية و ليس له أي علاقة بالشركة المستأنفة و إن وضع طابع به إسم الشركة المستأنفة على شهادة التسليم لا يكفي وحده لإثبات توصلها بطي التبليغ بصفة قانونية إذ لا بد من تحديد إسم الشخص الذي تسلم الطي وذكر صفته وفي حالة رفضه تحديد أوصافه الشيء الغير الحاصل في نازلة الحال ، وهذا ما سار عليه الإجتهد القضائي في العديد من القرارات حول هذه النقطة نذكر منها القرار رقم 74 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 29/01/2001 الغرفة الإجتماعية في الملف عدد 2001/1/5/1023 الذي جاء فيه : " حيث تبين صحة ما عابته الطالبتان على القرار المطعون فيه ذلك أنهما دفعتا في مقالهما الإستئنافي بأن الدكتور عبد الوهاب (م.) حرمهما من الضمانات التي خولها لهما الفصل 63 من ق.م.م إذ لا وجود لأية حجة على استدعائه لهما لا بصفة عادية ولا بواسطة رسالة مضمونة مع الاشعار بالتوصل و أن الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية يوجب على الخبير اشعار الأطراف باليوم والساعة التي ستجرى فيها الخبرة ويدعوهم للحضور فيها قبل الميعاد بخمسة أيام على الأقل برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، وأن المحكمة عندما قضت بأن الخبرة قانونية لكون الخبير قام بما يتطلبه الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ورفق التقرير بورقة الإشعار بالتوصل مع أن ورقة الإشعار بالتوصل المرفقة بتقرير الخبير الدكتور عبد الوهاب (م.) لا تحمل اسم الشخص الذي تسلم الاستدعاء باسمهما للتأكد من الصفة التي تخول له ذلك قانونا فإنه باعتماد المحكمة على الخبرة لم تنجز وفق الإجراء القانوني المنصوص عليه في الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية يكون قرارها المطعون فيه منعدم الأساس القانوني بحق الدفاع مما يعرضه للنقض ، مما ينبغي معه القول ببطلان الإنذار العقاري .

و بخصوص خرق قاعدة حسن النية في التقاضي : أن المستأنف عليه يسعى إلى تحقيق هدفه وهو البيع الجبري لعقاره بشتى الوسائل في أقرب وقت ممكن كما هو ثابت من خلال السعي نحو مغالطة المحكمة بتبليغ المستأنفة " شركة (ب. أ. ب.)" للإنذار العقاري في عنوان آخر غير عنوانها المتفق عليه في عقد القرض، ومن طرف شخص مجهول الهوية وهذا خرقا لقاعدة حسن النية في التقاضي المنصوص عليها في المادة 5 من قانون المسطرة المدنية و أن ذلك يعد إخلالا جوهريا بأحد الشروط المنصوص عليها قانونا. مما ينبغي معه معاملة المستأنف عليه بنقيض قصده والقول ببطلان الإنذار العقاري .

بخصوص عدم تبوئ المديونية المطالب بها : أن زعم المستأنف عليه في الإنذار العقاري أنه دائن للمستأنفين بمبلغ 1.500.000 درهم بالإضافة إلى الفوائد والمصاريف و أن هذا الزعم مخالف للحقيقة والواقع من خلال عدة الأسباب منها :

1- مخالفة كشوفات الحساب البنكية للقانون : أنه بالإطلاع على كشوفات الحساب البنكية المدلى بها من طرف المستأنف عليه يجدها تفتقر للشروط والبيانات الإلزامية المنصوص عليها في المادة 496 من مدونة التجارة التي جاء فيها : " يبين كشف الحساب بشكل ظاهر سعر الفوائد والعمولات ومبلغها و كيفية احتسابها " و أن تلك الكشوفات الحسابية لم تتضمن الشروط الإلزامية المنصوص عليها قانونا في مدونة التجارة والمادة 106 من القانون المتعلق بنشاط مؤسسات الائتمان و مراقبتها والتي حلت محلها المادة 156 من القانون 103-12، ودورية والي بنك المغرب رقم 06-28-2006/G/الصادرة في 05/12/2006 المصادق عليها بموجب وزير المالية و الخوصصة رقم 207 21 بتاريخ 2007/01/30 والمنشورة بالجريدة الرسمية برقم 5532 بتاريخ 2007/06/07 و منها بيان الحساب و القيمة المالية و نسبة الفائدة المطبقة فعليا و طبعية ومقدار كل نوع من الصوائر والرسوم المطبقة و طريقة حساب الفوائد و بذلك فإن وثيقة كشف الحساب المزعومة جاءت مخالفة لمقتضيات الفصل 96 من المنشور والتي جاءت بصيغة الوجوب وينبغي على المؤسسة البنكية أن تحترمها حتى يتسنى للزبون التأكد من صحة التقييدات الواردة بها و أن الواضح من ذلك أن كشوفات الحسابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه غير مضبوطة وغير نظامية و أن الإجتهد القضائي استقر في العديد من القرارات على ضرورة احترام كشف الحساب للقانون حتى يعد وسيلة لإثبات الدين وإلا اعتبر هو و العدم سواء ، و نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 908 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 2006/06/06 في الملف عدد: 06-506 الذي جاء بالقاعدة و التعليل التاليين من خلال القاعدة كشوف الحساب المستخرجة من الدفاتر التجارية لمؤسسات الائتمان وان كانت تعتبر حجة على ما تضمنته من بيانات وفق المادة 492 من مدونة التجارة، الا انه و لإضفاء صبغة الحجية عليها يتعين أن يتضمن البيانات التي من شأنها تحديد مصدر الدين ومقداره طبق دورية والي بنك المغرب و منازعة الزبون في الكشف المدلى به وعدم توفير البنك المحكمة الوسائل القانونية لإثبات دينه رغم الخبرة

المأمور بها تجعل الدعوى غير قائمة على أساس، والحكم القاضي بعدم قبولها مصادف للصواب ويتعين تأييده في التعليل " وحيث لئن كانت كشوف الحساب المستخرجة من الدفاتر التجارية المؤسسات الائتمان تعتبر حجة على ما تضمنته من بيانات وفقا للمادة 492 من مدونة التجارة والمادة 106 من ظهير 1993/7/6 فإن ذلك مشروط بأن تكون الكشوف الحسابية المذكورة ممسوكة بكيفية قانونية ومنتظمة وتتضمن كافة البيانات التي من شأنها تحديد مصدر الرصيد ومقداره وفقا لدورية والي بنك المغرب الجاري بها العمل في هذا الإطار و من ثمة فإن خلوها من البيانات المحددة لمصدر الدين وسنده يجعل منازعة زبون مؤسسة الائتمان فيها تكتسي صبغة جدية... ولا سيما المادة 492 من مدونة التجارة والمادة 106 من ظهير 1993/7/6 المتعلق بتنظيم نشاط مؤسسات الائتمان ومراقبتها وتفسيرا سليما، اعتبارا للطابع الجدي للمنازعة في كشف الحساب المدلى به و لما كان البنك المستأنف قد منحت له الفرصة خلال سريان الدعوى من أجل إثبات اصل الدين المطالب به الا انه عجز عن ذلك ولم يبرر المبلغ المقيد في كشف الحساب من قبله بأية حجة مقبولة قانونا تبقى مديونية المستأنف عليه غير قائمة ويكون بذلك الحكم المستأنف مصادفا للصواب فيما قضى به من رفض طلبه وهو مما يقتضي تأييده " ، مما ينبغي باستبعاد كشف الحساب المدلى به من طرف المستأنف عليه .

2 – بخصوص عدم احتساب الأداءات التي قامت بها المستأنفة: أنها رغبت في توسيع نشاطها الإقتصادي وتشغيل أكبر عدد من اليد العاملة بمنطقة الخياطة الفقيرة واضطرت إلى الإقتراض لتمويل وحدها لتربية الدجاج وإنتاج البيض بمبلغ 1.500.000 درهم يسد عبر أقساط كانت المستأنفة تؤديها في موعدها المحدد و أن العارضة قامت بأداء مؤخرا في شهر فبراير 2021 مبلغ 300.000 درهم، وفي شهر مارس 528.000 درهم للمستأنف عليه كما هو ثابت من خلال كشوفات الحساب و أن المستأنف عليه لم يعمل على خصم هذه الأداءات و أن الإنذار العقاري حدد مبلغ القرض كاملا وقدره 1.500.000 درهم كمديونية بالإضافة إلى الفوائد والمصاريف وكأن العارضة لم تؤد أي مبلغ و على كل حال فإن ما يؤكد عدم ثبوت المديونية هو تقدم المستأنف عليه بدعوى رامية إلى الأداء فتح لها الملف 6165/8222/2021 لازالت راجحة أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

3- حول حصر الضمانات الرهنية في عقارين : أن أجبار المستأنف عليه العارضين على منحه ضمانات رهنية عقارية تفوق بكثير مبلغ الدين مستغلا في ذلك حاجة المستأنفة الماسة لمصدر تمويل نشاطها و أن العارض السيد علال (ل.) كفل المستأنفة "شركة (ب. أ. ب.)" بمنحه ضمانات رهنية للمستأنف عليه للعقارات التالية : - العقار المسمى "أسماء" ذي الرسم العقاري عدد 33/7447 - العقار المسمى " لزرق " ذي الرسم العقاري عدد 08/68807 - العقار المسمى " البيضة " ذي الرسم العقاري عدد 08/66643 و أن المستأنف عليه تعسف في استعمال الحق حينما باشر إجراءات الإنذارات العقارية على جميع هذه العقارات ضمنا لاداء الدين المزعوم و أن القيمة الحقيقية الإجمالية للعقارين ذي الرسمين العقاريين 33/7447 و 08/68807 لوحدهما تتجاوز 13.000.000 درهم كما هو ثابت من خلال الخبرتين المنجزتين من طرف الخبير كندي (ع.) المدلى بها في الملف و أن حجز المستأنف عليه لتلك العقارات يعد اضرازا بمصالحه، وحرمة من التصرف في أملاكه وأرهق ذمته المالية في عدم إيجاد حل للأزمة المالية للمستأنفين ، مما ينبغي معه القول بحصر الرهن الواقع على العقارات الثلاثة ذات الرسوم العقارية عدد 08/66643 و 33/7447 و 08/68807 المملوكة للعارض السيد علال (ل.) في حدود العقاريين ذي الرسمين العقاريين عدد 33/7447 و 08/68807 لكونهما كافيين لضمان الدين المزعوم للمستأنف عليه ، لذلك يلتمسان بإلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم بطلان الإنذار العقاري موضوع الملف عدد 2021/8516/1045 الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2021/07/27 و بطلان جميع الإجراءات المتعلقة به، مع ما يترتب عن ذلك قانونا و الحكم بحصر الرهن الواقع على العقارات الثلاثة ذات الرسوم العقارية عدد 08/66643 و 33/7447 و 08/68807 المملوكة للعارض السيد علال (ل.) في حدود العقاريين ذي الرسمين العقاريين عدد 33/7447 و 08/68807 لكونهما كافيين لضمان الدين المزعوم للمستأنف عليه مع ترتيب الآثار القانونية عن ذلك و تحميل المستأنف عليه الصائر .

و بجلسة 05/07/2022 أدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة جواب جاء فيها إن هذا الاستئناف غير مبرر ولا يركز على أسباب جدية و لا أساس له من الواقع و لا من القانون، و ما الغاية منه سوى المماطلة و التملص من أداء الديون المترتبة بذمة المستأنفين و المضمونة برهون رسمية و عرقلة حسن سير الإجراءات القضائية ذلك أنه بداية يوضح المستأنف عليه "القرض العقاري و السياحي" بأنه يستفيد من رهن رسمي من الرتبة الأولى على الملك المسمى "أسماء" مقيد بالرسم العقاري عدد 33/7447 ضمنا لدين قدره

1.500.000,00 درهم و أنه بعد توقف المدينة الأصلية شركة (ب. أ. ب.) بدون مبرر مشروع عن أداء الدين المترتب بذمتها، باشر البنك المستأنف عليه مسطرة تحقيق الرهن طبقا للقانون من خلال توجيه إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري في إطار الملف عدد 2021/8516/1045 و أن الإنذار العقاري المذكور بلغ بصفة صحيحة و قانونية لكل من المستأنفين على التوالي بتاريخين 14/09/2021 و 15/09/2021 ، كما بلغ للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالنواصر بتاريخ 2021/09/13 .

حول السبب المبني على بطلان مسطرة التبليغ لوقوعه في عنوان غير مقر الشركة و لشخص مجهول : إذ زعمت المستأنفة شركة " (ب. أ. ب.) " بأنه عمد إلى تبليغها بالإنذار العقاري بالعنوان الكائن بزقة [العنوان]، الدار البيضاء، في حين أن عنوان مقر الشركة المتفق على قيام إجراءات التبليغ فيه حسب العقد هو : شارع [العنوان] الدار البيضاء ... ، و بأن المفوض القضائي لم يحدد هوية من تم التبليغ إليه و لا صفته في الشركة إذ يستغرب المستأنف عليه لإثارة المستأنفة هذا السبب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، باعتبار أنها لم تنازع أبدا خلال المرحلة الابتدائية في تبليغ الإنذار العقاري الواقع لها في العنوان الكائن بزقة [العنوان] بالدار البيضاء و أن هذا السبب يتم بوضوح عن سوء نية المستأنفة في التقاضي و سعيها الحثيث لعرقلة حسن سير إجراءات الإنذار العقاري بدون وجه حق و لا مبرر مشروع؛ إذ أن ما أخفته المستأنفة عن المحكمة هو كونها لم تعد متواجدة بالعنوان الكائن بشارع [العنوان] بالدار البيضاء، و انتقلت إلى مقرها الجديد الكائن ب : زقة [العنوان] بالدار البيضاء، بل إنها قامت بإشعار البنك المستأنف عليه بصفة رسمية بانتقال مقرها إلى العنوان الجديد المذكور، حيث بعثت إليه برسالة إشعار مؤرخة في 2021/01/28 تخبره بنقل مقرها إلى زقة [العنوان] بالدار البيضاء و رسالة الموثقة دينا (ب.) مؤرخة في 2021/03/03 بشأن الإجراءات القانونية المتخذة لتحويل مقر الشركة من شارع [العنوان] بالدار البيضاء، إلى زقة [العنوان] بالدار البيضاء و عقد كراء مصحح الإمضاء من لدن المستأنفين بتاريخ 2020/09/03 يثبت كراء المحل الكائن بزقة [العنوان] بالدار البيضاء قصد استغلاله مكاتب تجارية لشركة (ب. أ. ب.) " إذ يثبت من هذه الوثائق الرسمية و العرفية، الصادرة عن المستأنفين و الموثقة، بأن شركة (ب. أ. ب.) " انتقلت فعلا إلى مقرها الجديد بعد أن قامت بإشعار البنك المستأنف عليه بذلك؛ و أن تبليغ الإنذار العقاري تم بالفعل للمستأنفة بتاريخ 2021/09/14 بمقرها المذكور حسب الثابت من شهادة التسليم المذيلة بخاتم الشركة و إمضاء خطي لمستخدم تابع لها، و المنجزة من طرف مفوض قضائي محلف و إن هذه الشهادة لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور، و وفق الطرق المحددة قانونا و إن المستأنفة استنكفت عن سلوك أي طعن جدي في شهادة التسليم الواقعة بمقرها الحقيقي المعلن عنه بموجب وثائق رسمية و رسائل إشعار صادرة عنها و موجهة للبنك المستأنف عليه، و اكتفت بالادعاء المجرد بعدم صحة التبليغ ، مما تكون معه هذه المنازعة غير جدية، و يتعد عن قواعد حسن النية في التقاضي، و يبقى السبب المبني عليها غير صحيح و مردودا على المستأنفين.

بخصوص السبب المبني على المنازعة في المديونية : إذ نازع المستأنفان في المديونية و زعما بأنها غير صحيحة و يجهلان الكيفية التي تم بها احتسابها، و بأنه تم الاعتماد على كشف حساب بنكي مخالف للقانون و لم يتم احتساب أداءات قامت بها الشركة المستأنفة و إن هذه المنازعة تبقى عقيمة و مجردة و لا تركز على أساس من الواقع و لا من القانون. ذلك أنه يسجل بداية إقرار المستأنفين بالعلاقة التعاقدية و بقيام المديونية بذمتها، كما أنهما لا يدفعا بزوال المديونية المترتبة عن العقد بشكل كامل و مطلق، و لا ينازعا في وجودها و لا في سندها و لا في استحقاقها، و إنما ينازعا فقط في مقدارها بشكل مجرد زاعمين بوقوع بعض الأداءات؛ و أنه على كل حال، فإن المنازعة في مقدار المديونية لا تعتبر سببا مقبولا للقول ببطلان الإنذار العقاري اعتبارا لكون الرهن حق عيني عقاري على العقار المخصص لأداء الالتزام و هو بطبيعته لا يقبل التجزئة، فكل جزء من الدين مضمون بالعقار برتمته و كل جزء من العقار ضامن لكل الدين، و يترتب عن ذلك أنه مهما كان مبلغ الدين العالق بذمة المدين الراهن فهو لا يحول دون متابعة الدائن المرتهن لحقه في تحقيق الضمانة الرهنية المستمدة من الشهادة الخصوصية، و التي تعتبر بمثابة سند تنفيذي يسلم للدائن المرتهن طبقا للفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري و الذي يمكنه من طلب إجراء البيع عند عدم أداء الدين المضمون بالرهن الرسمي المقيد على العقار هذا من جهة و من جهة ثانية، فإن كشوفات الحسابات البنكية المثبتة لمقدار الدين هي كشوف نظامية و مطابقة للقانون و لدورية و التي بنك المغرب رقم G/06-28-2006 و تتضمن مختلف العمليات المصرفية الدائنة و المدينة بشكل تسلسلي و منظم، الشيء الذي يجعلها وسيلة إثبات يوثق بها أمام القضاء و لها حجيتها في الميدان التجاري إلى أن يثبت ما يخالفها، عملا بالمادة 492 م.ت، و المادة 156 من الظهير بمثابة قانون عدد 103.12 الصادر بتاريخ 22/01/2015 المنظم لنشاط مؤسسات الائتمان و الهيئات الاعتبارية في حكمها و على كل حال، فإن المستأنف عليه "القرض العقاري و السياحي" أقام أمام المحكمة التجارية دعوي رامية للحكم على المستأنفة شركة (ب. أ. ب.)

بأداء مجموع الديون المترتبة بذمتها والبالغة 12.332.432,40 درهم، و التي صدر بشأنها حکمان تمهيدان بتاريخ 11/10/2021 و تاريخ 13/06/2022 على التوالي بإجراء خبرة حسابية لتحديد المديونية المترتبة بذمتها بكل دقة و هي القضية المفتوح لها الملف عدد 2021/8222/61656 ، القاضي المقرر ذة / شهبو دامية، جلسة 2022/07/18 و من جهة أخرى، فإنه لقبول التعرض على الإنذار العقاري و التماس الحكم ببطلانه، يلزم أن تنصب المنازعة إما على سلامة الالتزام الأصلي أو على شكليات الإنذار أو على زوال المديونية بشكل كامل، و هو ما لم يثبتته المستأنفان في نازلة الحال ، مما يبقى معه السبب المرتكز على المنازعة الجزئية فقط في مقدار المديونية بشكل مجرد و غير مقبول، و دون الادعاء بانقضاء الدين المضمون بالرهن و إثباته و براءة الذمة منه بشكل كامل و مطلق، سببا مردودا على المستأنفين و يكون بالتالي طلبهما الرامي للتصريح ببطلان الإنذار العقاري طلبا غير مؤسس، و يبقى الحكم المستأنف الذي قضى برفضه حكما صحيحا معلا تعليلا سليما من الناحية الواقعية و القانونية.

حول السبب المبني على حصر الضمانات الرهنية في عقارين : إذ ادعى المستأنفان بأن البنك المستأنف عليه أجبرهما على منحه ضمانات رهنية عقارية تفوق بكثير مبلغ الدين مستغلا في ذلك حاجتهما الماسة لمصدر تمويل نشاطهما، و بأن السيد علال (ل.) كفل شركة "(ب. أ. ب.)" بمنحه ضمانات رهنية على ثلاث عقارات موضوع الرسوم العقارية أعداد 08/66643 و 33/7447، و 08/68807، اعتبرها رهونا تتسم بالتعسف في استعمال الحق و التمس في الأخير حصر الرهن في حدود العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد 33/7447 او 08/68807 لكونهما كافيين لضمان الدين و إن الطلب المبني على هذا السبب يبقى غير مبرر ولا أساس له من القانون ولا من الاجتهاد القضائي ذلك أن الرهون الرسمية على العقارات الثلاث مستقلة عن بعضها و تمت بموجب عقود مختلفة و لضمان ديون متفاوتة، على اعتبار أن الرهن الرسمي على العقار ذي الرسم العقاري عدد 33/7447 أبرم بموجب عقد مصحح الإمضاء في 2012/07/09 ضمانا لدين قدره 1.500.000,00 درهم فقط و أن الرهن الرسمي على العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/68807 أبرم بموجب عقد مصحح الإمضاء في 10/11/2016 و 14/12/2016 ضمانا لدين قدره 2.000.000,00 درهم فقط و أن الرهن الرسمي على العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/66643 أبرم بموجب عقد مصحح الإمضاء في 24/05/2018 ضمانا لدين قدره 5.000.000,00 درهم فقط و بالتالي فإن الرهون المنصبة على تلك العقارات لا تضمن نفس الدين، و إنما تضمن ديونا مختلفة من حيث المقدار و مستقلة عن بعضها البعض، و بالتالي لا يكون من حق المستأنفين طلب حصر الرهن و الاقتصار على تحقيق الرهن على عقارين فقط و استبعاد آخر ، لذلك تلتمس التصريح برد الاستئناف و بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر.

أدلت : رسالة إشعار بتغيير المقر صادرة عن المستأنفة بتاريخ 2021/01/28 و رسالة إشعار و التزام الموثقة دينا (ب.) باتخاذ الإجراءات اللازمة لتحويل مقر الشركة ونقله إلى عنوان جديد، مؤرخة في 2021/03/03 و عقد كراء محل المقر الجديد للشركة مصحح الإمضاء في 03/09/2020 .

و بجلسة 13/09/2022 أدلى دفاع المستأنفان بمذكرة تعقيبية جاء فيها فيما يخص سلوك المستأنف عليه لمسطرة تحقيق الرهن : أن زعم المستأنف عليه أنه باشر إجراءات الإنذار العقاري بعد توقف العارضة شركة (ب. أ. ب.) عن أداء الدين بدون مبرر مشروع و أن هذا الزعم غير صحيح خاصة في غياب أي دليل يثبت ذلك ، و أن المستأنف عليه ارتكب العديد من الأخطاء البنكية في حقها بغية السعي نحو الإستيلاء على الأملاك العقارية المرهونة بثمن بخص ضدا على إرادة العارضة و نذكر من بين هذه الأخطاء : عدم تحديد جدول الإستثمار من طرف المستأنف عليه باعتباره الطرف المهني، و عدم مواكبتها في استثمارها و منحها السيولة اللازمة ، وكذا وقف الإعتمادات و تسهيلات الصندوق بصفة تعسفية من طرف المستأنف عليه في حقها و دون سابق إعلام ، مما يثبت سوء نية المستأنف عليه في التقاضي و من تم وجب معاملته بنقيض قصده والقول بإبطال إجراءات الإنذار العقاري موضوع الإستئناف الحالي .

فيما يخص بطلان مسطرة التبليغ لوقوعه في عنوان غير مقر الشركة ولشخص مجهول : أن الثابت في الملف و خاصة شهادة التسليم المتعلقة بالعارضة شركة (ب. أ. ب.) ، أن المستأنف عليه خرق إجراءات تبليغ الإنذار العقاري للمستأنفة المنصوص عليها قانونا و أن ما قام به المستأنف عليه بهذا الخصوص ينم مرة أخرى عن تقاضيه بسوء نية و سعيه الحثيث نحو هضم حقوقها المكفول لها قانونا و ذلك بإدلائه بشهادة تسليم أقل ما يقال عنها أنها خارقة لقانون المسطرة المدنية بإقحام كاتب المفوض القضائي فيها ملاحظة بالحبر الجاف مفادها أنه تم تبليغ الشركة بزئقة [العنوان] و أن الواضح من ذلك أن كاتب المفوض القضائي لم يحدد في أي مدينة يوجد هذا

العنوان من جهة ، كما أنه من جهة ثانية كيف أمكنه الاهتداء إلى ذلك العنوان ، و من جهة ثالثة من أمره بالتبليغ بذلك العنوان ، والحال أن شهادة التسليم الصادرة عن المحكمة لم يشر فيها إلى ذلك العنوان المقدم بالحبر الجاف من طرف كاتب المفوض القضائي و على فرض مزاعم المستأنف عليه بكونه توصل بتاريخ 2021/01/28 بإشعار من طرفها بتغيير عنوان العارضة إلى زنقة [العنوان] الدار البيضاء ، فإنه كان عليه توجيه الإنذار العقاري في هذا العنوان الأخير خاصة إذا ما علمنا أن الإنذار العقاري كان بتاريخ 27/07/2021 أي بتاريخ لاحق ب 6 أشهر على تاريخ توجيه الإشعار بتغيير عنوانها و أنه ورد بشهادة التسليم التي تخص العارضة أن شخص مجهول الهوية هو الذي توصل عنها بذلك العنوان المقدم ، و لم يتم تحديد حتى أوصافه وعلاقته بالعارضة في حق سافر لمقتضيات المادة 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية و أن القانون أوجب على المكلف بالتبليغ تحديد هوية الشخص الذي توصل بالتبليغ ، وفي حالة تعذر ذلك تحديد أوصافه و كذا علاقته بالشخص المبلغ إليه ، الشيء الغير الحاصل في شهادة التسليم الخاصة بالمستأنفة ، كما هو ثابت بإقرار كاتب المفوض القضائي المكلف بالتبليغ ، ومن ثم فإن شهادة التسليم هي والعدم سواء وهذا ما سار عليه الإجتهد القضائي في العديد من القرارات نذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 442 الصادر عن المجلس الأعلى سابقا بتاريخ 25/02/1987 في الملف المدني عدد 96/129 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 49 ص 47 والذي جاء في إحدى حيثياته : " إن الفصل 39 من ق م م لم يشر إطلاقا إلى الحالة التي يرفض فيها الشخص الذي يقدم له الطي إعطاء إسمه وأن عون التبليغ كان عليه في مثل هذه الحالة ألا يسلم الطي لأنه بالإسم تعرف هوية المتسلم وصفته في التسليم عندما يكون نزاع حول هذه النقطة " ، مما ينبغي معه التصريح بإيقاف إجراءات الإنذار العقاري .

فيما يخص عدم ثبوت المديونية : إذ أقر المستأنف عليه بعدم ثبوت المديونية بقوله أن دعوى المديونية لازالت رائجة أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و أن الإقرار القضائي للشخص على نفسه أقوى حجة عليه ، مما ينبغي معه القول بإيقاف إجراءات الإنذار العقاري .

فيما يخص الحصول على ضمانات رهنية كبيرة: أن الثابت في الملف أن المستأنف عليه حصل على ضمانات رهنية تفوق قيمتها مبلغ الدين الممنوح للمستأنفة ، مستغلا حاجة المستأنفة الماسة إلى مصادر لتمويل نشاطها التجاري في خرق سافر لقواعد حسن التعامل و أن الضمانات الرهنية لها ارتباط فيما بينها من حيث وحدة الأطراف وكذا نفس السبب ألا و هو الإستثمار ، مما ينبغي معه القول بحصر الرهن الواقع على العقارات الثلاثة ذات الرسوم العقارية عدد 08/66643 و 33/7447 و 08/68807 المملوكة للعارض السيد علال (ل.) في حدود العقارين ذي الرسمين العقاريين عدد 33/7447 و 08/68807 لكونهما كافيين لضمان الدين المزعوم للمستأنف عليه ، لذلك يلتمسان رد دفعات المستأنف عليه لعدم ارتكازها على أساس و الحكم وفق ما جاء في المقال الإستئنافي للمستأنفين.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 13/09/2022 حضرها الأستاذ (ل.) و أدلى بمذكرة تعقيبية حاز الأستاذ (ك.) عن الأستاذ (ن.) نسخة منها ، فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 04/10/2022

محكمة الاستئناف

حيث بخصوص السبب المبني على بطلان مسطرة التبليغ لوقوعه في عنوان غير مقر الشركة و لشخص مجهول لديها فإن الثابت من وثائق الملف أن الشركة المستأنفة غيرت عنوانها الوارد بعقد تجديد القرض المبرم بينها و بين المستأنف عليها إذ أنها انتقلت إلى مقر جديد و الكائن بزنقة [العنوان] بالدار البيضاء و أنها قامت بإشعار المستأنف عليه البنك بانتقال مقرها الى هذا العنوان حيث بعثت له برسالة إشعار مؤرخة في 28/01/2021 تخبره بمقتضاها بنقل مقرها إلى العنوان المذكور و هو الأمر الذي أكدته رسالة الموثقة السيدة دينا (ب.) المؤرخة في 03/03/2021 بشأن الإجراءات القانونية المتخذة لتحويل مقر الشركة من شارع [العنوان] بالدار البيضاء إلى العنوان المذكور أعلاه و يتبته كذلك عقد الكراء المصحح الامضاء من قبل المستأنفين بتاريخ 03/09/2020 بشأن كراء المحل المتواجد به العنوان قصد استغلاله كمكتب لها و المدلى به أيضا بالملف و هي وثائق لها حجيتها ما دام أنهما لم يديلا بما يخالفها و أن تبليغ الإنذار تم بمقر الشركة المذكور حسب الثابت من شهادة التسليم المذيلة بخاتم الشركة و امضاء خطي لمستخدم تابع لها و المنجزة من طرف المفوض القضائي المكلف بالتبليغ و هي شهادة لها حجيتها لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور وفق القانون فضلا على أنها لم تثبت أن

الشخص أو المستخدم المبلغ إليه غير تابع لها ليبقى الدفع على غير أساس .

و حسب بخصوص باقي الدفع المتمثلة في عدم ثبوت المديونية المطالب بها و مخالفة الكشوف الحسابية للقانون و عدم احتساب الأداءات التي قامت بها و عدم حصر الضمانات الرهينة في عقارين فالثابت من الكشوفات الحسابية البنكية المدلى بها هي كشوف نظامية و مطابقة للقانون و لدورية والي بنك المغرب رقم 06-28-2006 G و بالتالي فهي تعتبر حجة لإثبات المديونية طبقا لمقتضيات المادة 156 من القانون المنظم لنشاط مؤسسات الائتمان سواء كان المدين تاجرا أو غير تاجر ، كما أن محكمة أول درجة و بعد إطلاعها على ملف التنفيذ تبث لها ان كشف الحساب المستند عليه في تحديد المديونية مطابق لدورية والي بنك المغرب المذكورة أعلاه تم أن المنازعة في مقدار المديونية لا يعتبر سببا مقبولا للقول ببطان الإنذار العقاري اعتبارا لكون الرهن حق عيني عقاري على العقار المخصص لأداء الالتزام و هو بطبيعته لا يقبل التجزئة لأن كل جزء من الدين مضمون بالعقار برمته و كل جزء من العقار ضامن لكل الدين و بالتالي فإن المستفيد من شهادة التقييد الخاصة بالرهن المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية يعتبر دائنا مفترضا و من حقه مواصلة التنفيذ على العقار المرهون بمجرد حلول أجل تسديد الدين تحت مسؤوليته دون اعتبار أي نزاع سواء تعلق الأمر بوجود الدين أو بقيمته إضافة الى ذلك فإن الرهون الرسمية على العقارات الثلاث مستقلة بعضها عن البعض و تمت بموجب عقود مختلفة و لضمائم ديون متفاوتة من حيث المبالغ المضمنة بها و بذلك فإن الرهون المنصبة على العقارات موضوع الرسوم العقارية عدد 7447/33 و 68807/08 و 66643/08 لا تضمن نفس الدين و هو ما لا يمكن معه طلب حصر الرهن و الإقتصار على تحقيق الرهن على عقارين و استبعاد اخر الأمر الذي تكون معه جميع الدفع المثارة بشأن ذلك غير مرتكزة على أساس من القانون و يتعين ردها .

و حيث و بالإضافة إلى ذلك و لقبول التعرض على الإنذار العقاري و التماس الحكم ببطلانه يلزم أن تنصب المنازعة إما على سلامة الالتزام الأصلي أو على شكليات الانذار أو على زوال المديونية بشكل كامل و هو ما لم يثبتته المستأنفان ، مما يتعين معه رد استئنافها و تأييد الحكم المستأنف لمصادفته للصواب و لتعليه السليم .

لهذه الأسباب

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

في الشكل : قبول الاستئناف

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