

Saisie immobilière : la notification de la sommation au domicile du débiteur est valable et le paiement partiel de la dette ne peut fonder une demande en nullité (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 64441	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4530
Date de décision 20221018	N° de dossier 2022/8232/1972	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Validité des actes de procédure, Sommation immobilière, Saisie immobilière, Réalisation d'hypothèque, Preuve du paiement intégral, Paiement partiel de la dette, Notification, Confirmation du jugement, Charge de la preuve, Action en Nullité, Absence d'exigence de remise personnelle	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'une sommation immobilière, la cour d'appel de commerce était amenée à se prononcer sur la régularité de la notification de l'acte et sur les effets d'un paiement partiel de la dette garantie. Les débitrices appelantes soutenaient l'irrégularité de la notification au motif qu'elle n'avait pas été effectuée à personne, ainsi que l'inexactitude de la créance en raison de paiements partiels. La cour écarte le moyen tiré du vice de forme, retenant que la notification de la sommation aux adresses des débitrices est régulière, sans qu'une remise à personne ne soit requise par les textes applicables. Sur le fond, la cour rappelle le principe de l'indivisibilité de l'hypothèque, en vertu duquel chaque partie de l'immeuble garantit la totalité de la dette et chaque fraction de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble. Dès lors, la cour retient que la contestation de la sommation immobilière suppose la preuve de l'extinction totale de la créance, preuve qui incombait aux débitrices en application de l'article 399 du code des obligations et des contrats et qui n'a pas été rapportée. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السيدات كاميليا (ك.) وصوفية (ك.) ومليفة (ب.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 24/03/2022 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 12125 الصادر بتاريخ 09/12/2021 موضوع الملف عدد 7123/8213/2021 القاضي برفض الطلب مع تحميل رافعاته الصائر.

في الشكل :

حيث بلغ الحكم المطعون فيه للسيدة مليكة (ب.) بتاريخ 09/03/2022، حسب الثابت من طي التبليغ، فبادرت الطاعنات إلى استئنافته بتاريخ 24/03/2022 أي داخل الأجل القانوني. واعتبار لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء، مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن السيدات كاميليا (ك.) وصوفية (ك.) ومليفة (ب.) تقدمن بواسطة نائبهن بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضن فيه أنهن تفاعجان بإنذار عقاري صادر عن المدعى عليه بمقتضاه ادعى البنك أنه دائن لهن بمبلغ 286.829,15 درهم، ناتج عن عقد قرض نتج عنه رهن من الرتبة الأولى في حدود مبلغ 500.000 درهم، وقد انصب على الملك المسمى "رياض 4" موضوع الرسم العقاري عدد 65586/01، وأن هذا الإنذار غير مبني على أساس، إذ بالرجوع إلى الملف ووثائقه يتبين أن السيدة كاميليا (ك.) هي من بلغت بالإنذار بصفة شخصية، في حين إن السيدة صوفية (ك.) وكذلك السيدة مليكة (ب.) لم تبلغ بصفة شخصية بهذا الإنذار العقاري، وأن الثابت من مقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية أنه لا يمكن التبليغ إلى غير المدين الأصلي، لأنه هو فقط الذي له صفة، فتبليغ أي شخص آخر لا يحقق المبتغى من مسطرة الإنذار العقاري التي تتجلى في إشعار المدين بالوفاء في أجل 15 يوما تحت طائلة النزع الجبري للعقار المرهون، إذن فتبليغ الإنذار العقاري يعد مختلفا عن التبليغات الأخرى القضائية وغير القضائية، وبالتالي فإن التبليغ به يقع للمدين نفسه وفي أي مكان آخر وجد فيه رغم أن المادة المذكورة آنفا لم ترتب أي أثر عن تبليغ الإنذار إلى غير المدين الأصلي أو الحائز، إلا أن سلامة تبليغ الإنذار تقتضي أن يبلغ إلى المدين أو إلى كفيله غير هؤلاء لا يستطيعون معرفة موقف المنفذ عليه قصد إعلام المفوض القضائي بموقفه، مما يمكن القول معه بأن التبليغ للأقارب أو الخدم أو كل شخص آخر من شأنه أن يجعل الإنذار العقاري مجرد إجراء مسطري لأجل الوصول إلى بيع العقار المرهون، رغم أن هذا لا يتماشى مع مصالحتي الدائن والمدين معا، لأن وصول الدائن إلى اقتضاء حقه بهذه الطريقة فيه ما فيه من تضییع الوقت بالنسبة للمدين، فإنه يفقد مزية الإبقاء على العقار في ملكيته بعد وفاء الدين الذي بذمته، وهو ما يجعل الإنذار باطلا لعدم تبليغه للمدين الأصلي وكذا مخالفته لمقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية، كما أنه بالرجوع إلى الملف ووثائقه فإنه لا يوجد بالملف ما يفيد أن باعث الإنذار قد تم تبليغه إلى المحافظ العقاري، وأن بالملف توجد ثلاثة شواهد تسليم فقط ولا توجد شهادة التسليم الخاصة بالمحافظ العقاري، وبذلك يكون هذا الإنذار جاء مخالفا للقانون ولما أمرت به المادة 216 من مدونة الحقوق العينية، وأنهن كانتا تؤديان الأقساط الشهرية منذ تاريخ الاستفادة من القرض استفادة من هذا القرض، وبالرجوع إلى الإنذار يتبين انه يحمل تاريخ 03/01/2017 وكذلك الشهادة البنكية المؤرخة في 31/01/2015 في حين ان الأداء ظل مستمرا وأن البنك بعدما أحال الملف على احد شركات التحصيل هاته الأخيرة رفضت الإداء بحساب مرفق لهن، لذلك تلتمسن أساسا الحكم ببطلان الإنذار العقاري بشأن الملك المسمى رياض 4 موضوع الرسم العقاري عدد 65586/01 من اجل أداء مبلغ 286.829,15 درهم موضوع ملف التنفيذ عدد 761/8516/2021 واحتياطيا الحكم تمهيدا بإجراء خبرة حسابية للاطلاع على دفتر حسابات البنك بخصوص هذا القرض وأخذ جميع

الكشوفات الحسابية الخاصة بهن انطلاقاً من تاريخ الاستفادة من القرض، أخذ جميع التواصيل والحجج التي أديت بواسطته هذا القرض من طرفهن مع القيام بخبرة حسابية لتحديد ما إذا كانت هناك مديونية أم لا مع الحكم بالنفاذ المعجل والصادر.

وبعد جواب المدعى عليها واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم المستأنف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أنه بالرجوع إلى الملف ووثائقه يتضح أن السيدة كاميليا (ك.) هي من بلغت بالإنداز بصفة شخصية، في حين أن السيدة صوفية (ك.) وكذلك السيدة مليكة (ب.) لم تبلغوا بصفة شخصية بهذا الإنداز العقاري. وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية يتضح أنه لا يمكن التبليغ إلى غير المدين الأصلي، لأنه هو فقط الذي له صفة، فتبليغ أي شخص آخر لا يحقق المبتغى من مسطرة الإنداز العقاري التي تتجلى في إشعار المدين بالوفاء في أجل 15 يوماً تحت طائلة النزاع الجبري للعقار المرهون، وبالتالي فتبليغ الإنداز العقاري يعد مختلفاً عن التبليغات الأخرى القضائية وغير القضائية، لأنه يجب أن يقع للمدين نفسه وفي أي مكان آخر وجد فيه، ورغم أن المادة المذكورة آنفاً لم ترتب أي أثر عن تبليغ الإنداز إلى غير المدين الأصلي أو الحائز، إلا أن سلامة تبليغ الإنداز تقتضي أن يبلغ إلى المدين أو إلى كفيله غير هؤلاء لا يستطيعون معرفة موقف المنفذ عليه قصد إعلام المفوض القضائي بموقفه، مما يمكن معه القول بأن التبليغ للأقارب أو الخدم أو أي شخص آخر من شأنه أن يجعل الإنداز العقاري مجرد إجراء مسطري لأجل الوصول إلى بيع العقار المرهون، رغم أن هذا لا يتماشى مع مصلحتي الدائن والمدين معاً، كما أنه بالرجوع إلى المادة 215 من مدونة الحقوق العينية، فإنها جاءت بصيغة الوجوب، وأن المصطلحات واضحة حينما صرحت بضرورة تبليغ للمدين الأصلي دون سواه. وأن هذا المقتضى يجعل الإنداز باطلا لعدم تبليغه للمدين الأصلي وكذا مخالفته لمقتضيات المادة 215 أعلاه. وأنه بالرجوع إلى الملف ووثائقه، فإنه لا يوجد بالملف ما يفيد أن باعث الإنداز قد تم تبليغه إلى المحافظ العقاري، بحيث أن بالملف توجد ثلاثة شواهد تسليم فقط لا توجد شهادة التسليم الخاصة بالمحافظ العقاري، وبذلك يكون هذا الإنداز قد جاء مخالفاً للقانون ولما أمرت به المادة 216 من مدونة الحقوق العينية. ومن جهة أخرى، فإن الطاعنات كانتا ومازالتا تؤديان الأقساط الشهرية منذ تاريخ الاستفادة من هذا القرض، وبالرجوع إلى هذا الإنداز فإنه يحمل تاريخ 03/01/2017 وكذلك الشهادة البنكية المؤرخة 31/01/2015، في حين أن الأداء ظل مستمرا وأن البنك بعدما أحال الملف على أحد شركات التحصيل رفضت هذه الأخيرة الإداء بحساب مرفق لها،

لهذه الأسباب

تلتمس بعد التصدي الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد ببطان الإنداز العقاري بشأن الملك المسمى رياض 4 موضوع الرسم العقاري عدد 65586/01 من أجل أداء مبلغ 286.829,15 درهم موضوع ملف التنفيذ عدد 2021/8516/761 واحتياطياً الحكم تمهيداً بإجراء خبرة حسابية تعهد إلى أحد الخبراء الحيسوبيين تكون مهمته الاطلاع على دفتر حسابات البنك بخصوص هذا القرض، وأخذ جميع الكشوفات الحسابية الخاصة بها انطلاقاً من تاريخ الاستفادة من القرض، وأخذ جميع التواصيل والحجج التي أديت بواسطته هذا القرض من طرفهن مع القيام بخبرة حسابية لتحديد ما إذا كانت هناك مديونية أم لا مع الحكم بالنفاذ المعجل والصادر.

وبجلسة 31/05/2022 أدلى المستأنف عليه بواسطة نائبه بمذكرة جوابية مفادها أن الاستئناف الحالي مردود على علته، ذلك أن أوراق الملف تثبت جميعها أن تبليغ الإنداز العقاري بمثابة حجز عقاري قد تم تبليغه لجميع المستأنفات وبشكل قانوني دون أي خرق مسطري، ولعل الحكم الابتدائي قد وقف عند هذا الأمر الثابت بعد أن تم ضم ملف التنفيذ رقم 109/8516/2017 إلى الملف موضوع الحكم المستأنف، بحيث اتضح للمحكمة حسب تعليلها الصائب والمستقيم أنه ثبت من شواهد التسليم تبليغ جميع المستأنفات بالإنداز العقاري بعنوانهن تبليغاً صحيحاً طبقاً لمقتضيات الفصول 37 و 38 و 39 من ق.م.م. كما جاء في تعليل المحكمة الابتدائية أيضاً بأن ما تمسكت به المستأنفات بكون تبليغ الإنداز العقاري يكون شخصياً تدحضه مقتضيات الفصل 38 من ق.م.م. وتبعاً لذلك يكون هذا الشق من

موجبات الاستئناف غير مسموع ويتعين تبعا لذلك رده. ومن جهة أخرى، فقد زعمت المستأنفات أن العارضة لم تبلغ الإنذار العقاري إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية، فهو زعم باطل وغير منتج، فالحكم الابتدائي قد علل تعليلا كافيا لما جاء في حيثياته أنه لا صفة للمستأنفات ولا مصلحة للتمسك بعدم تبليغ السيد المحافظ، كما أن الثابت من ملف التنفيذ أن هذا الأخير قد توصل بالإنذار. أما باقي مزاعم المستأنفات المثارة بمقتضى مقالهن الاستئنافي تبقى عديمة الحس القانوني إذ أن ادعائهن أداء جزء من المديونية لا يبطل الأثر القانوني لإنذار العارضة العقاري الذي يبقى منتجا لجميع آثاره القانونية لكون المنازعة في الإنذار تتطلب إبراء الذمة من مجموع الدين وهو الأمر المنتفي في النازلة، وقد وقفت محكمة البداية عند هذا المعطى القار لما اعتبرت بأن كل جزء من الدين مضمون بكامل الرهن كما أن كل جزء من العقار ضامن لكل الدين. أضف إلى ذلك أن ادعاءات المستأنفات بقيت مجردة من إثبات أدائهن للدين موضوع الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع النزاع الحالي، وأنهن ملزمات بالإتيان بالحجة والدليل على براءة ذمتهن من المديونية المطالب بها وليس مجرد المنازعة فيها حسب النهج السليم الذي نجاه الحكم المستأنف، وهو ما دأب عليه الاجتهاد القضائي لمحاكم المملكة بمختلف درجاتها. وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 1241 من قانون الالتزامات والعقود، فإنها تنص على أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه، علما أن رهن العارضة للرسم العقاري موضوع إنذارها العقاري مقيد وأنها حاصلة على شهادة تقييد خاصة. كما أن عقد الرهن ينشأ بمجرد تقييده ويصبح حجة في مواجهة المتعاقدين وفي مواجهة الغير بحيث لا يتقرر للدائن المرتهن الحق في التتبع وحق الأفضلية إلا بعد تقييده، كما أنه يبقى موجودا وثابتا ولا ينقضي إلا بشكليات معينة. كما أنه بالرجوع إلى المادة 199 من مدونة الحقوق العينية، فإنها وعلاقة بذلك، فإنه إذا كان المدين الراهن يملك العقار، فإن هذه سلطته تبقى مقيدة حيث يعد التزامه بالمحافظة على العقار المرهون أهم التزام يلقى على عاتقه يمنعه من إحداث أي تصرف مادي أو قانوني يكون من شأنه أن ينقص من ضمانات الدائن، خاصة وأن الرهن الرسمي يعتبر من عقود الضمان التي يلتزم فيها المدين تجاه الدائن المرتهن بعدم التعرض والاستحقاق سواء منه أو من أي شخص آخر يعمل على المس بحق الرهن كما يلتزم كذلك برد أي اعتداء أو ادعاء من طرف الغير كان يدعي ملكية العقار. وأنه وعملا بالفصلين 174 و 185 من مدونة الحقوق العينية فإن الرهن ينقد كتابة برضى الطرفين وهو يكون صحيحا بمجرد إيداعه بالرسم العقاري من طرف الدائن المرتهن. كما أنه وبالرجوع إلى مقتضيات الفصل 187 من نفس المدونة، فإن حقوق العارضة المضمونة برهن لا يمكن حرمانها منها دون مبررات مقبولة ومستساغة ودون إثبات انقضاء الدين موضوع الرهن، وعليه وأمام ثبوت ملاءة ذمة المستأنفات اتجاه العارضة بمبلغ الدين موضوع الإنذار العقاري وعدم إدلائهن بما يفيد براءتها منه يكون استئنافهن الحالي فاقدا للأساس القانوني ويكون الحكم الابتدائي صائبا فيما قضى به من رفض الطلب،

لهذه الأسباب

تلتمس رد الاستئناف الحالي لعدم وجاهته وتأييد الحكم الابتدائي لمصادفته للصواب فيما قضى به.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 20/09/2022، حضرت الأستاذة (س.) عن الأستاذ (ع.)، وسبق تأخير الملف جاهزا، فتقرر حجز الملف للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 18/10/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأوجه الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث إنه بخصوص السبب المستمد من كون السيدتين صوفية (ك.) وكذلك مليكة (ب.) لم تبلغوا بصفة شخصية بالإنذار العقاري موضوع الدعوى، فإن الثابت حسب شهادة التسليم المضمنة بملف التنفيذ رقم 109/8516/2022 أن جميع المستأنفات قد توصلن بالإنذار العقاري بعنوانيهن، ويتعين لأجله رد الدفع المثارة بهذا الصدد.

وحيث إنه بخصوص السبب المستمد من وقوع الأداء الجزئي للمديونية المطالب بها، فإن المنازعة في الإنذار العقاري تتطلب إبراء الذمة من كافة مبلغ الدين موضوع الرهن لأن كل جزء من الدين مضمون بكامل الرهن كما أن كل جزء من العقار ضامن لكل الدين، وأن من ادعى شيئا عليه إثباته طبقا للفصل 399 من ق.ل.ع، ويبقى المدعي في دعوى إبطال الإنذار العقاري ملزما بإثبات أداء الدين وعدم صحة

المبلغ الوارد به، وهو ما عجزت الطاعنات عن إثباته، مما يتعين معه رد الدفوعات المثارة من طرفهن بهذا الصدد.

وحيث إنه بخصوص ما أثير بشأن الخبرة، فإن منازعة المستأنفات في الخبرة المنجزة هي منازعة باطلة ومجانبة لكون الثمن المقترح من طرف الخبير هو ثمن ليس ثابت أو مستقر في مبلغ معين وإنما هو ثمن قابل للزيادة تبعا للعروض المقترحة ولتعدد المتزايدين. كما أن قول المستأنفة بان الثمن المقترح من طرف الخبير لبيع العقار محل النزاع هو ثمن بخس وزهيد هو أمر يخالف الواقع والقانون على اعتبار أن من يقوم بإجراءات الخبرة هو رجل فني وتفني وصاحب اختصاص في الميدان العقاري وعالم بسوق العقار وبالتمن المتداول بالمنطقة المتواجد بها العقار محل النزاع وعالم بالظروف والوضعية الاقتصادية وحالة العقار وأقدميته، وبالتالي يكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به، لذلك وجب رد جميع مزاعم المستأنفات لكونها غير جديرة بالاعتبار ويتعين ردها وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنفات الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

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