

**Saisie immobilière - La
suspension des poursuites est
subordonnée à l'introduction
préalable d'une action en nullité
des procédures (Cass. com.
2003)**

Identification			
Ref 17585	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 954
Date de décision 20030729	N° de dossier 123/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Suspension des Poursuites, Saisie immobilière, Rejet, Juge des référés, Irrecevabilité, Difficulté d'exécution, Contestation de la créance, Condition de recevabilité, Action en Nullité	
Base légale Article(s) : 3 - 438 - 483 - 484 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte des articles 483 et 484 du Code de procédure civile que la suspension des procédures de saisie immobilière est subordonnée à l'introduction d'une action en nullité de ces procédures. Par conséquent, une cour d'appel déclare à bon droit irrecevable la demande de suspension des poursuites formée en référé par le débiteur qui, tout en contestant le montant de la créance faisant l'objet de la saisie, n'a pas préalablement engagé l'action au fond en nullité requise par les textes susvisés.

Résumé en arabe

رهن عقاري - إيقاف إجراءات تحقيقه - دعوى موازية لبطلان إجراءات الحجز العقاري - القضاء الاستعجالي - وقف التنفيذ. بمقتضى الفصلين 483 و 484 من قانون المسطرة فإنه لوقف إجراء تحقيق رهن عقاري، يجب على المدين الراهن أن يتقدم بمقال مكتوب للطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري، وإذا اعتبرت المحكمة المختصة أنه لا موجب لوقف هذه الإجراءات كان حكمها مشمولاً بالتنفيذ المعجل رغم كل تعرض أو استئناف، وهذا لا يمنع المنفذ عليه حين توفر هذه الشروط من المطالبة أمام القضاء الاستعجالي بوقف التنفيذ مؤقتاً، في انتظار البت في دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري، كلما توفرت شروط الاستعجال وكان هناك

ما يبرر اعتبار دعوى الموضوع المذكورة تشكل صعوبة تحول دون الاستمرار في التنفيذ.

Texte intégral

القرار عدد 954، المؤرخ في: 29/07/2003، الملف التجاري عدد: 123/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبين تقدموا بتاريخ 14/10/92 بدعوى فيها أنهم يملكون على الشياح العقار موضوع الرسم العقاري 20507 المسمى عمارة بنشقرون الكائن في 19 زنقة إمام الحرمين، المعاريف الدار البيضاء قاموا برهنه للمطلوب ضمنا لمبلغ أربعة ملايين درهم الذي قد يكون بذمة شركة « وماد » وتم حجزه تنفيذا بمحضر مؤرخ في 15/3/2001 وأعلن عن بيعه يوم 18/10/02 غير أن الدائن كان قد تقدم بدعوى للحكم على المدينة والطالبين بأدائهم له مبلغ 7.197.205,85 درهم (الملف 6594/99) وأصدرت المحكمة حكما تمهيدا بإجراء خبرة لتحديد مبلغ الدين المتخذ بذمة المدينة، عين لها الخبير محمد صبير، ثم أمرت ثانية عهد بها للخبيرة دحني السعدية، لذلك واستنادا إلى عدم ثبوت الدين فقد التمس الطالبون وقف إجراءات التنفيذ إلى حين صدور قرار نهائي في دعوى الموضوع، فأصدر قاضي المستعجلات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء أمرا برفض الطلب، وعلى إثر استينافه من الطالبين أصدرت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء القرار المطعون فيه القاضي باعتبار الاستئناف جزئيا وإلغاء الأمر الاستعجالي المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب، والحكم من جديد بعدم قبوله. فيما يهم الفرع الأول من الوسيلة الفريدة والشق الأخير لفرعها الثاني المتخذ من خرق أحكام الفصلين الثالث و 438 من ق.م.م. وعدم الارتكاز على أساس.

ذلك أن الطالبين بنوا دعواهم على أحكام الفصل 438 من ق.م.م. الذي ينص على « أنه لا يجوز إجراء أي حجز تنفيدي على عقار ولا على منقول إلا بموجب سند تنفيدي ويسبب دين مقدر ومحقق » وأن هذا ما أوضحه أمام المحكمة ومعنى ذلك أنه لا يجوز إجراء حجز تنفيدي عند انتفاء الدين الثابت المحقق، وبسبب الدعوى هو الصعوبة القانونية في التنفيذ وليس بطلان إجراءات الحجز العقاري ولا بطلان الإنذار العقاري خلافا لما ذهب إليه المحكمة التي اعتبرت أن الطالبين لم يتقدموا بدعوى أمام المحكمة المختصة قبل السمسرة وفق الفصل 484 من ق.م.م. فيكون القرار المطعون فيه قد خرج عن إطار الدعوى المحدد من الطالبين، وغير سببها خارقا بذلك أحكام الفصل الثالث من ق.م.م. الذي ينص على منع تغيير سبب الدعوى وموضوعها فأتى عرضة للنقض.

لكن، حيث يستخلص من مقتضيات الفصلين 483 و 484 من ق.م.م. أنه لوقف إجراءات تحقيق الرهن العقاري يجب على المدين الراهن أن يتقدم بمقال مكتوب للطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري، وإذا اعتبرت المحكمة المختصة أنه لا موجب لوقف هذه الإجراءات كان حكمها مشمولا بالتنفيذ المعجل رغم كل تعرض أو استيناف، وهذا لا يمنع المنفذ عليه حين توفر هذه الشروط من المطالبة أمام القضاء الاستعجالي بوقف التنفيذ مؤقتا في انتظار البت في دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري كلما توفرت شروط الاستعجال وكان هناك ما يبرر اعتبار دعوى الموضوع المذكورة تشكل صعوبة تحول دون الاستمرار في التنفيذ. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي اعتبرت أنه لوقف إجراءات التنفيذ العقاري يجب عملا بأحكام الفصلين 483 و 484 من ق.م.م.، أنه تسبقه دعوى لدى المحكمة المختصة يستدعي لها الأطراف لإبداء اعتراضهم سواء تعلق الأمر بطلب استحقاق أو بالطعن ببطلان إجراءات الحجز العقاري، وخلصت إلى أن الطاعنين ما داموا ينازعون في مقدار الدين أي في مضمون الإنذار العقاري، دون أن يتقدموا بالدعوى المطلوبة وفق مقتضيات الفصل 484 المذكور، فإنه يتعين التصريح بعدم قبول طلبهم، تكون قد سايرت المبدأ المذكور المستقنى من الفصلين 483 و 484 من ق.م.م.، دون أن يخرق قرارها الذي أتى مرتكزا على أساس أي مقتضى، والوسيلة على غير أساس.

فيما يهم الشق الأول للفرع الثاني المتخذ من انعدام التعليل وعدم الجواب على وسائل الدفاع وخرق الفصل 347 من ق.م.م.، ذلك أن المحكمة اعتبرت أنه كان على الطالبين أن يتقدموا بدعوى بطلان الإنذار العقاري ما داموا ينازعون في مقدار الدين، غير أن المطلوب

رغم توفره على شهادة التقييد الخاصة فإن دينه غير ثابت ما دام تقدم بدعوى رامية للأداء أنجزت خلالها خبرتين أسفرت إحداهما التي تم إنجازها عن أن مبلغ الدين يقل بكثير عن المبلغ الذي يطالب به البنك، بين أن المحكمة لم تجب عما ذكر، مما ينبغي نقض قرارها. لكن، حيث أحجم الطالبون عن تعزيز دفعهم المثار بتقرير الخبرة الذي أبان عن مديونية تقل عن المبلغ المطلوب، مما لم تكن معه المحكمة ملزمة بالجواب على دفع غير مدعم، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل رافعيه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة: عبد اللطيف مشبال مقررا وزبيدة التكلانتي وعبد الرحمان مزور وعبد الرحمان المصباحي وبمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتحة موجب