

Saisie immobilière : Le défaut de preuve du paiement, même partiel, de la créance justifie le rejet de la demande d'arrêt d'exécution fondée sur un titre exécutoire (CA. com. Casablanca 2020)

| Identification | | | |
|---|---|--|------------------------------|
| Ref 69186 | Jurisdiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 170 |
| Date de décision 20200120 | N° de dossier 2020/8110/26 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Arrêt d'exécution, Procédure Civile | | Mots clés Vente de l'immeuble, Titre exécutoire, Saisie immobilière, Rejet de la demande, Preuve du paiement, Hypothèque, Difficultés d'exécution, Défaut de paiement, Certificat spécial d'inscription, Arrêt d'exécution | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi en référé d'une demande de suspension des procédures de vente forcée d'un immeuble, la cour d'appel de commerce se prononce sur le caractère sérieux des moyens de contestation opposés à un titre exécutoire. Le débiteur poursuivi invoquait l'existence d'une instance au fond tendant à l'annulation de l'acte fondant la créance ainsi que des incertitudes sur le montant réclamé.

La cour rappelle que le certificat spécial d'inscription hypothécaire constitue un titre exécutoire qui autorise le créancier à poursuivre la réalisation de sa sûreté. Elle retient que la seule existence d'une contestation au fond est insuffisante à paralyser l'exécution.

Pour obtenir la suspension des poursuites, il appartient au débiteur de justifier du paiement de la dette ou, à défaut, du versement de la partie non sérieusement contestable de celle-ci. En l'absence de toute preuve de paiement, même partiel, la cour juge les motifs de la demande non fondés et rejette le recours.

Texte intégral

حيث تقدم الطالب بمقال استعجالي لدى الرئيس الأول بهذه المحكمة مسجل بتاريخ 14/01/2020 عرض فيه أنه القرض الفلاحي يطالب بدين قدره 55.970.118,90 درهم كما هو ثابت من الإنذار العقاري في حين أن مستخرج الحساب يحدد الدين في مبلغ 66.694.453,79 درهم وان المديونية المتعلقة بالعقار تم أداؤها بالكامل وأدلى للمحكمة ما يفيد ذلك وان مبلغ 21 مليون درهم المحدد من طرف المحكمة لا علاقة له بالمبلغ المطلوب وان الخبرة المنجزة اعتبرت بطلان العقد التوطيدي وأن الطالب و الدائن للبنك وليس العكس وأن مبلغ تحقيق الرهن يفوق بكثير المبلغ المحدد من طرف الخبير فضلا على أن الطلب الرامي إلى بطلان عقد التوطيد سيؤدي لا محالة إلى مسح المديونية وان البنك لا يعمل على تحقيق الرهن بالنسبة للعقار الحالي بل بالنسبة لعقارات أخرى مملوكة للطالب ودون الحصول على إذن من رئيس المحكمة مما يعد مخالفة لفصل 217 من مدونة الحقوق العينية وعلى ضوء ذلك فإن ما قام به البنك يعد خرقا قانونيا يؤدي إلى بطلان الإنذار العقاري وتكون الأسباب المعتمدة في إيقاف التنفيذ مبررة يتعين معها الحكم بإيقاف تنفيذ إجراءات البيع المنصب على الرسم العقاري عدد 46636/1 المسمى (م. 3) ملف التنفيذ 160/8515/2019 وذلك إلى حين انتهاء النزاع المعروض على قضاء الموضوع بشكل نهائي وتصحيح مبلغ الدين المطالب به من طرف البنك في الإنذار العقاري وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الصائر . وأدلى بإنذار عقاري وإعلان بيع وقرار استثنائي ونسخة من مقال الإبطال .

وحيث أجاب نائب البنك المطلوب في الإيقاف بأن طلب إيقاف إجراءات البيع اعتمدت على الطلب المقدم إلى المحكمة التجارية والرامي إلى بطلان عقد التوطيد وبالتالي فإن طلب الإيقاف المقدم إلى محكمة الاستئناف لا يجد له سند قانوني مسطري وأن الطالب سبق له أن تقدم بنفس الطلب أمام الرئيس الأول لهذه المحكمة في الملف عدد 383/8110/2019 يتعلق باستئناف الملف التجاري عدد 14/11/2013 الصادر بتاريخ 14/11/2013 القاضي برفض الطلب المتعلق بالمنازعة في إجراءات الإنذار العقاري المتعلق بالرسم العقاري 26868/س والمبني على نفس الأسباب وأن طلبه الحالي ليس له أي أساس قانوني مسطري أو موضوعي سليم مما يتعين معه رده والقول بعدم قبوله وفقا للمادة 436 من قانون المسطرة المدنية وفي الموضوع فإن أساس المديونية ليست هي الخبرة المنجزة وإنما أساسها شواهد التقييد الخاصة التي تتوفر على القوة الثبوتية وهي سند تنفيذي وفق المادة 214 من مدونة الحقوق العينية وأن طالب الإيقاف لم يدل بما يفي أداء أو وضع المبالغ المطلوبة بالصندوق من أجل التحلل من التزاماته مما يتعين معه رفض الطلب وأن التمس بمقتضيات المادة 217 من مدونة الحقوق العينية لا أساس له لكون مدونة الحقوق العينية صدرت بتاريخ 22/11/2011 وملف تحقيق الرهن العقاري كان سابقا لهذا القانون وكان موضوع طعن أمكام محكمة الموضوع منذ سنة 2010 فضلا على أن المطلوب يمارس البيع على عقار واحد وليس مجموع العقارات لمواجهة بالإذن المنصوص عليه في المادة المذكورة أعلاه مما تكون معه أبواب الإيقاف غير جديدة وغير قانونية يتعين معها القول برفض الطلب .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 16/01/2020 حضرت ذة (سعد.) عن ذة/ (ك.) عن الطالب وحضر ذا (سعي.) عن ذ/ (ف.) عن البنك المطلوب في الإيقاف الذي أكد ما جاء في مذكرته الجوابية فتقرر حجز القضية للتأمل لآخر الجلسة .

وحيث إن الحكم المستشكل في تنفيذه مطعون فيه بالاستئناف حسب نسخة مقال الاستئناف المرفقة بالطلب، مما يكون معه النزاع معروضا على هذه المحكمة ويكون رئيسها الأول مختصا بالبت في الطلب بوصفه قاضيا للمستعجلات اعتمادا على الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية .

وحيث يستشف من وثائق الملف ومن محضر الإعلان عن البيع ان كتابة الضبط تباشر إجراءات بيع عقار الطالبة بناء على الإنذار العقاري وشهادة التقييد الخاصة المضمنة بالرسم العقاري عدد 46636/1 للملك المسمى " (م. 3) " الكائن بالدار بالبيضاء ضمنا لأداء دين قدره 40.070.118,90 درهم والمعلن بيعه بتاريخ 21/01/2020 في إطار الملف التنفيذي 160/8515/2019 .

وحيث إن الشهادة الخاصة المذكورة تعتبر سنداً تنفيذياً يخول الدائن حق استيفاء دينه من ثمن بيع المرهون.

وحيث إن الطالب لم يدل بأي حجة تفيد أداءه للدين موضوع الشهادة المذكورة أو على الأقل أداء الجزء الغير المنازع فيه من المديونية ، مما يكون معه الطلب غير مؤسس.

وحيث يتعين ترك الصائر على الطالب .

لهذه الأسباب

نصرح علنياً و انتهائياً:

شكلاً: قبول الطلب.

موضوعاً: برفضه وترك الصائر على الطالب.