

Saisie immobilière : le retrait sans réserve du reliquat du prix de vente par le débiteur fait obstacle à la contestation ultérieure de la créance (CA. com. Casablanca 2021)

Identification			
Ref 67791	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5288
Date de décision 20211104	N° de dossier 2021/8220/3692	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Difficultés d'exécution, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères publiques, Saisie immobilière, Retrait du solde sans réserve, Rejet de la demande, Prêt bancaire, Distribution du prix de vente, Difficultés d'exécution, Contestation de créance, Aveu judiciaire, Acquiescement du débiteur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en restitution de sommes après la vente aux enchères d'un bien hypothéqué, la cour d'appel de commerce examine la portée de l'acquiescement du débiteur à la distribution du prix de vente. Le tribunal de commerce avait écarté la demande au motif que le débiteur avait lui-même reconnu le montant de la créance dans son exploit introductif d'instance. L'appelant soutenait que l'encaissement sans réserve du reliquat du prix de vente ne valait pas renonciation à contester le décompte final de la créance garantie, et sollicitait une expertise comptable pour en établir le montant exact. La cour relève que le débiteur avait, dans son propre exploit introductif, expressément reconnu le montant de la créance que l'établissement bancaire a prélevé sur le produit de la vente. Elle retient en outre que ce dernier a ensuite perçu le solde du prix de vente sans émettre la moindre réserve. Dès lors, la cour considère que la contestation ultérieure du montant de la créance est privée de tout fondement, l'acquiescement du débiteur au décompte et à la distribution du prix faisant obstacle à sa demande en restitution et rendant sans objet la demande d'expertise. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

تقدم السيد ميمون (م.) بواسطة نائبه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بمقتضاه يستأنف الحكم رقم 12962 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 27/12/2018 في الملف رقم 9276/8220/2018 فيما قضى به من رفض الطلب.

حيث لا دليل بالملف يفيد تبليغ الطاعن الحكم المستأنف مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف أنه بتاريخ 28/09/2018 تقدم المدعي بمقال عرض فيه أنه بتاريخ 15 غشت 2005 منح رهنا رسميا من الدرجة الاولى لفائدة المدعى عليها بواسطة ممثلتها شركة (و. ا.) ضمنا لاداء مبلغ 300.000 درهم مع فوائد بنسبة 7,46 % و ذلك على العقار المسمى "مالك" الكائن بحي [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 18900/11 ، و انه سبق له ان تلقى انذارا بتاريخ 10/08/2017 من طرف المدعى عليها بواسطة ممثلتها لتسديد أقساط مجموعها 76685,93 درهم، و انه تم بعد ذلك استصدار امرا عن هذه المحكمة لتوجيه إنذار عقاري على أثره تم حجز عقاره و بيعه بالمزاد العلني بمبلغ 501.000 درهم، و ان المدعى عليها كانت دائنة له فقط بمبلغ 111677,57 درهم حسب الثابت من الكشف المدلى به إبان التنفيذ على العقار يقدر في مجموعه ب 584368,88 درهم و بذلك فانه دائن لهذه الأخيرة بمبلغ 83368,88 درهم الممثل للفرق بين المبلغ المؤدى من طرفه و المبلغ الذي تم به بيع العقار بالمزاد العلني. لاجله يلتمس الزام شركة (و. ا.) بارجاع مبلغ 83368,88 درهم له مع الفوائد القانونية ابتداء من تاريخ بيع العقار عن طريق المزاد العلني الذي هو 09 فبراير 2018، و احتياطيا باجراء خبرة حسابية مع حفظ حقه في تقديم طلباته النهائية في ضوء ما ستأتي به الخبرة مع الصائر و النفاذ المعجل. و ارفق المقال بنسخة عقد القرض، نسخة شهادة الملكية، نسخة إنذار عقاري، نسخة مقال رام الى توجيه انذار عقاري، نسخة رسالة، نسخة محضر ارساء بيع بالمزاد العلني، نسخة شهادة خاصة بتقييد الرهن، نسخة كشوفات حسابية، و نسخة تقرير خبرة.

و أدلى نائب المدعى عليها بطلب رام الى ادخال الغير في الدعوى بجلسة 08-11-2018 جاء فيه ان الثابت من الوثائق المدلى بها ان شركة (و. ا.) هي من وجهت الانذار العقاري و باشرت اجراءات تحقيق الرهن و بيع العقار المملوك للمدعي بالمزاد العلني. لاجله يلتمس في الطلب الاصلي حفظ حقه في الادلاء باوجه دفاعه، و في طلب ادخال الغير في الدعوى : الاشهاد له على انه يطلب ادخال المدخلة في الدعوى الحالية.

و أدلت نائبة المدخلة في الدعوى بمذكرة بجلسة 13/12/2018 جاء فيها ان المدعي سبق له ان التزم عقديا معها على ان تشمل الاقساط الشهرية المتفق عليها جزء من الراسمال و جزء من الفوائد، مما يفيد ان هذا الاخير التزم عقديا باداء مبلغ القرض 300.000 درهم بواسطة 120 قسط شهري بمبلغ 3.443,25 درهم اي انه وجب عليه اداء طيلة مدة القرض ما مجموعه 413.190 درهم و بالتالي لا يمكن لمجرد اداءات جزئية تمت بصفة غير منتظمة ان تبرأ زمة هذا الاخير من الدين المتخذ بذمته خاصة بعد تحقق شرط الحلول المنصوص عليه عقديا و بالتالي فان المدعي منذ بداية العلاقة التعاقدية الى غاية توقفه عن الاداء بتاريخ 1/2/2013 تخلذ بذمته مبلغ 76.685,93 درهم و هذا يفيد ان جميع الاقساط التي اداها قبل فسخ العقد و تطبيق الحلول تم اسقاطها من الدين حسب الثابت من كشف الاقساط الغير المؤداة التي اسس عليها الانذار العقاري الموجه اليه و الذي آل الى بيع عقاره المرهون، و بالتالي فانه لا يمكن

للمدعي ان يطالب باسترجاع مبلغ 83.368,88 درهم، مشيرة ان البيع تم من طرف كتابة الضبط و المبالغ موجودة بين يديها والدائن المرتهن لا يمكن ان يسحب من منتج البيع الا قيمة دينه مشمول بفوائد سنتين في حدود قيمة الضمان فضلا عن ان المدعي لم يدل باي وثيقة تثبت سحبها لمنتوج البيع كاملا ليتمكن من مطالبتها بتسديد الفرق، معززة ذلك بشهادة ضبطية من وكيل الحسابات بالمبالغ المتوفرة بصندوق المحكمة و التي يستفاد منها ان طالبة التنفيذ قامت بسحب مبلغ 111.677,57 درهم و ان ما تبقى قدره 389.322,43 درهم تم سحبه من طرف المدعي بتاريخ 29/5/2018 بواسطة شيك. لاجله تلتمس التصريح برفض الطلب. و ارفقت المذكرة باشهاد عن رئيس مصلحة كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية بوجده.

و عقب نائب المدعى عليها بمذكرة بجلسة 20-12-2018 جاء فيها ان الطلب الحالي غير ذي موضوع مادام ان شركة (و. ا.) لم تقم بسحب الا قيمة دينها من منتج بيع العقار المرهون لفائدتها وان ما تبقى من ثمن المنتج المبيع تم سحبه من طرف المدعي. لأجله يلتزم الحكم برفض الطلب و ترك الصائر على عاتق المدعي، و بنفس الجلسة حضر نواب باقي الأطراف، فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 27/12/2018، و خلال المداولة ادى نائب الطرف المدعي بمذكرة جاء فيها ان المدعي قد ادى معظم الاقساط و رغم ذلك تم بيع عقاره بالمزاد العلني، اذ انه ادى بتاريخ 1/11/2017 مبلغ 36685.93 درهم و بتاريخ 28/9/2017 ادى 40000 درهم، رغم ان المدخلة في الدعوى ادعت ان المدعي توقف عن الاداء في 1/2/2013، اضافة الى ذلك كانت تقتطع الاقساط بتاريخ لاحق بقيمة 3443.25 درهم، مؤكدا المقال الافتتاحي و ملتصقا اجراء خبرة حسابية، و قد ارفق المذكرة بنسخة تحويلين بنكيين، و 14 نسخة بيان حساب.

و بعد تمام الإجراءات صدر الحكم المشار إليه أعلاه تم الطعن فيه بالاستئناف من طرف المدعي الذي استأنفه على ما يلي: ورد في حيثيات، الحكم محل الاستئناف ما حاصله: " .. إن المحكمة وبعد اطلاعها على وثائق الملف ومستنداته خاصة المقال الافتتاحي اتضح لها أن الطرف المدعي قد صرح أن المدعى عليها كانت دائنة له بمبلغ 111677.57 درهم وهو نفس المبلغ الذي توصل به حسب الثابت من نسخة الاشهاد الصادر عن المحكمة التجارية بفاس و المرفق بمذكرة المدخل في الدعوى.

وبخصوص الوارد بالمذكرة خلال المداولة لنائب المدعي، فإنه تجدر الإشارة بداية إلى أن المدعي نازع صدر مقاله في المبلغ الذي توصلت به المدعى عليها من منتج بيع العقار بالمزاد العلني و التمس الحكم له في ملتصقه النهائي بالفرق بين المبلغ الذي بيع به العقار و المبلغ المؤدى من طرفه، مفيدا أن المدعى عليها كانت دائنة بمبلغ 11677.57 درهم فقط في حين أن بمقتضى مذكرته خلال المداولة نازع في مجموع المبالغ التي توصلت بها المدعى عليها عن القرض والتي تجاوزت مبلغ الدين ولم يناقش النقطة المتعلقة بالمبلغ الذي بيع به العقار دون أن يعدل ملتصقه النهائي وفق الوارد بمقتضى مذكرته خلال المداولة وبالتالي لا يمكن الاعتداد بطلبه...." هذه الحيثية على حالتها لا تستقيم، مرد ذلك إلى أن الطاعن كان قد ادى معظم الأقساط المتخلدة في ذمته، كما أن تاريخ توقفه عن الدفع المدعى به غير صحيح ويتنافى مع الوثائق المدلى بها في المذكرة التعقيبية خلال فترة المداولة. أما عن الحيثية التي قالت بها المحكمة، بأن العارض لم يناقش النقطة التي يبيع بها العقار دون أن يعدل ملتصقه النهائي ... فهي حيثية غير مبررة ولا مقنعة تماما، لأنه أشار إلى المبلغ الإجمالي الذي كان باقيا في ذمته وقدره 111677,57 درهم و حدد المبلغ الذي يجب إرجاعه المحدد في 83368,88 درهم. ويمثل الفرق بين المبلغ الذي أداه وهو 584368,88 درهم، والمبلغ الذي بيع به العقار بالمزاد العلني يوم 09 فبراير 2018، الذي هو 501000 درهم، كان ذلك في الفقرة الثانية، الصفحة الثانية من المقال الافتتاحي، وكذا في ملتصقه الأخير من ذات المقال، وهو ما أكده في المذكرة التعقيبية التي قدمها خلال فترة المداولة ليوم 27 دجنبر 2018، غير أن المحكمة تجاهلت كل ذلك، وأوجدت لنفسها مخرجا لرفض طلبه، بدعوى أنه لم يناقش النقطة المتعلقة بالمبلغ الذي بيع به العقار ولم يعدل ملتصقه النهائي... ثم إن الطاعن التمس بإلحاح اجراء خبرة حسابية للتأكد من أقواله و الوقوف على الحقائق الثابتة التي قال بها لكن المحكمة لم تجب عن هذا التمس ولم تلتفت إليه. كل ذلك جعل الحكم المستأنف ناقص التعليل فوجب إلغاؤه. لذا، ومن أجله، يلتزم إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا وفق المقال الافتتاحي وتحميل المستأنف عليها الصائر . واحتياطيا إجراء خبرة حسابية تستند إلى خبير مختص لتحديد المبلغ الإجمالي موضوع القرض وفوائده والأقساط التي أداها والمبلغ الذي بيع به العقار عن طريق المزاد العلني، والفرق بين ما أداه، وما بيع به العقار، مع حفظ حقه في مناقشة ما سوف تسفر عنه الخبرة المنتظرة. و ارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

وأجاب المستأنف عليه بنك (ت. و.) بجلسة 09/09/2021 أن البنك يؤكد على ما جاءت به شركة (و. ا.) بكون المستأنف بمقتضى عقد القرض كان قد التزم بأداء 120 قسطا شهريا بمبلغ 3.443,25 درهم أي ما مجموعه 413.190,25 درهم . و أن شركة (و. ا.) قامت بسحب المتخذ بذمة المستأنف من صندوق المحكمة في حدود 111.677,57 درهم ، في إطار تنفيذ ملف الحجز العقاري على الرسم المرهون عدد 11/18900 ، وأنه قد تم الإدلاء خلال المرحلة الابتدائية بما يفيد سحب المستأنف المتبقي من منتج البيع في حدود 389.322,43 درهم بتاريخ 29/05/2018 . و أنه بالتالي فلا مجال لتقديم أي مطالب بخصوص استرجاع أية مبالغ لكون بيع العقار تم عن طريق كتابة الضبط ، وأن المستأنف تسلم المتبقي لفائدته من منتج البيع. و أنه وكما جاء في الحكم الابتدائي فإن جميع الأداءات تتم عن طريق كتابة الضبط في إطار الفصلين 476 و 477 من قانون المسطرة المدنية. و بذلك فإن الاستئناف الحالي يبقى غير ذي أساس مما ينبغي معه القول برده. و تأييد الحكم المستأنف. و إبقاء الصائر على عاتق المستأنف.

وأجاب المستأنف عليها شركة (و. ا.) بجلسة 30/09/2021 حول تأكيد البنك على عدم احقية المستأنف في المطالبة بإرجاع مبلغ 83.368,88 درهم الذي يمثل الفرق المزعوم من طرفه بين المبلغ المؤدى من طرفه والمبلغ الذي به بيع العقار بالمزاد العلني و عدم جدية منازعته في تاريخ توقفه عن الدفع. و ان اعتبار المحكمة الدرجة الأولى صوابا أنه لا يمكن الاعتداد بطلب المستأنف بإرجاع الفرق بين مجموع مبالغ التسديدات التي تمت من طرفه والمبلغ الذي تم به بيع العقار بالمزاد العلني يؤكد دفع العارضة خلال المرحلة الابتدائية التي أكدت أن المستأنف استفاد من قرض بمبلغ 300.000 درهم بفائدة معدلها 7 بالمائة بموجب عقد القرض المؤرخ في 15/08/2005. وانه التزم في عقد القرض بأداء الأقساط على مدى 120 قسط شهري بمبلغ 3.443,25 درهم لكل قسط جزء من هذا القسط يخصص للرأسمال والجزء الاخر للفوائد فضلا على كون التسديدات المتمسك بها هي قيمة التحويلات التي قام بها في حسابه البنكي الذي يتم منه اقتطاع أقساط القرض الحالة عند توفر المؤونة بالحساب. وبالتالي، فإنه لا يمكن للمستأنف أن يطالب باسترجاع مبلغ 83.368,88 درهم الذي اعتبره فرق مزعوم بين ما اداه وبين المبلغ الذي تم به بيع العقار.

وفيما يخص مزاعم المستأنف كون تاريخ توقفه عن الدفع المصرح به من طرف العارضة غير صحيح فإن نص الفصل 10 من العقد الأنف ذكره، على أنه إذا لم يتم تسديد الاستحقاقات الحالة في اجلها فان ديون البنك تصبح حالة برمتها اصلا وفوائد ومصاريف. و أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 230 من قانون الالتزامات والعقود. و أن هذا يفيد أن المستأنف التزم عقديا بأداء مبلغ القرض اي 300.000 درهم بواسطة 120 قسطا بمبلغ 3.443,25 درهم اي انه وجب عليه أداء طيلة مدة القرض ما مجموعه 413.190,25 درهم. كما أكدت العارضة في جميع محركاتها فإن التسديدات المتمسك بها هي قيمة التحويلات التي قام بها في حسابه البنكي الذي يتم منه اقتطاع اقساط القرض الحالة عند توفر المؤونة بالحساب والتي تم خصمها من الدين المطالب به كما هو مبين بكشف الحساب المدلى به، وهي اداءات جزئية تمت بصفة غير منتظمة والتي لا يمكنها أن تبرأ ذمة المستأنف من الدين المتخذ بذمته، والتي جاءت بعد تحقق شرط الحلول بعد توقفه عن الاداء. ووفقا لما تم توضيحه أعلاه فإن جميع الاقساط التي أداها المستأنف قبل فسخ العقد و بعد تطبيق شرط الحلول تم اسقاطها من الدين كما هو ثابت من خلال كشف الاقساط الغير المؤداة التي اسس عليها طلب الانذار العقاري الموجه اليه الذي آل الى بيع عقاره المرهون ، كما أن تاريخ توقفه عن الدفع كان بتاريخ 01/02/2013 بعد أن تخلذ بذمته مبلغ 76.685,93 درهم مما يتعين معه رد دفع المستأنف لمجانبتها الصواب و عدم ارتكازها على أي أساس. و أكدت العارضة ابتدائيا أن الدعوى الحالية غير مقبولة في مواجهة العارضة وفي مواجهة بنك (ت. و.) مادام أن البيع تم من طرف كتابة الضبط والمبالغ موجودة بين يديها والدائن المرتهن لا يمكن أن يسحب من منتج البيع الا قيمة دينه مشمول بفوائد سنتين في حدود قيمة الضمان. وأن المستأنف لم يدل بأي وثيقة من شأنها اثبات سحب العارضة المنتج البيع كاملا ليتمكن من مطالبتها بتسديد الفرق. و على كل حال ودحضا لمزاعم المستأنف ، فإنه سبق للعارضة أن أدلت بشهادة ضبطية من وكيل الحسابات بالمبالغ المتوفرة بصندوق المحكمة ويستفاد من هذا الاشهاد انه بناء على الملف التنفيذي عدد 266/2015 فقد تم بيع العقار المحفظ ذي الرسم العقاري عدد 18900/1 بمبلغ اجمالي قدره 501.000 درهم وقد تم سحب مبلغ 111.677,57 درهم من طرف طالب التنفيذ بنك (ت. و.) بواسطة دفاعه يمثل مبلغ الدين المتخذ بذمته مع فوائد السنتين. اما ما تبقى من المبلغ وقدره 389.322,43 درهم فقد تم سحبه من طرف السيد ميمون (م.) بتاريخ 29/05/2018 شيك عدد AA1554842 كما أكدت العارضة من خلال المذكرة المدلى بها في الطور الابتدائي. و في جميع الأحوال ، فإنه لا يمكن للمدعي ان يطالب بالفرق بين المبلغ المزعوم المؤدى من طرفه والمبلغ الذي تم به بيع العقار المرهون مادام أنه قام بسحب ما تبقى من منتج البيع

مثلما يستفاد ذلك من الاشهاد الانف ذكره فضلا على أن مبلغ الاقساط التي سبق أدائها من طرفه قبل فسخ العقد وتطبيق شرط الحلول تم اسقاطها من المديونية مثلما سلف التذكير بذلك اعلاه والعارضه لم تستخلص الا قيمة الاقساط الحالة الغير مؤداة وفوائد التأخير الناتجة عنها في حالة عدم تسديدها في اجلها طيلة وفترة القرض وكذا قيمة الاقساط الحالة الغير المؤداة والرأسمال المتبقي بعد تطبيق شرط الحلول وذلك من منتوج البيع في حدود المبلغ الوارد في الاشهاد اعلاه. و مادام ان المستأنف استخلص ما تبقى من منتوج البيع ، فان الاستئناف الحالي يبقى عديم الأساس سيما وان العارضة قامت بسحب قيمة دينها مشمول بفوائد سنتين في حدود قيمة الضمان فحسب و يتعين رده و صرف النظر عنه مع تأييد الحكم المتخذ في جميع ما قضى به مع تبني تعليقه وترك الصائر على عاتق رافعه. وارفقت مذكرتها بنسخة من عقد القرض.

وعقب المستأنف بجلسة 30/09/2021 أن بنك (ت. و.) أدلى بمذكرة جوابية اورد فيها عدة دفعات ليس من شأنها تغيير وجه النظر في أسباب الاستئناف التي أثارها العارض في مقاله الاستئنافي.

وعقب المستأنف عليه الأول بجلسة 14/10/2021 مؤكدا دفعه السابقة.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 04/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن ضمن مقاله الاستئنافي بالأسباب المبسطة أعلاه.

وحيث إنه خلافا لما نعاه الطاعن على الحكم المستأنف فإن الثابت من المقال الافتتاحي أنه أقر بدائية المستأنف عليها بمبلغ 111.677,57 درهم وبما ورد في كشف الحساب المدلى به إبان التنفيذ على العقار وهو المبلغ الذي قامت المستأنف عليها باستخلاصه من صندوق المحكمة في إطار تنفيذ ملف الحجز العقاري على الرسم العقاري المرهون عدد 18900/11 وبالمقابل قام الطاعن باستخلاص المبلغ المتبقي من منتوج البيع في حدود مبلغ 389.322,43 درهم. وان منازعته في قيمة الدين المستحق بعد إقراره بالمبلغ المستحق للمستأنف عليها وبعد استيفائه الباقي من منتوج البيع بدون تحفظ تبقى غير ذي جدوى خاصة أنه لم يدل بأية حجة تثبت أحقيته في المبلغ المطلوب استرجاعه مما يبقى معه مستند الطعن الرامي إلى إجراء خبرة غير مؤسس ويتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنه.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل:

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر.