

**Saisie immobilière :
L'inexactitude du montant de la
créance mentionné dans
l'injonction immobilière entraîne
sa nullité (Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52129	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 157
Date de décision 20110127	N° de dossier 2010/1/3/80	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies d'exécution, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Voies d'exécution, Vice de fond, Saisie immobilière, Rejet, Nullité de l'acte, Montant de la créance, Injonction immobilière, Expertise judiciaire, Créance inexacte, Contestation de la saisie	
Base légale		Source	

Résumé en français

L'injonction immobilière, qui constitue l'acte déclenchant la procédure de saisie sur l'immeuble hypothéqué, ne peut produire ses effets que si toutes ses mentions sont exactes, notamment le montant de la créance. Par conséquent, c'est à bon droit qu'une cour d'appel, après avoir constaté sur la base d'une expertise judiciaire que le montant figurant dans l'injonction était supérieur à la dette réellement due, en prononce l'annulation.

Le droit de contester la validité des actes de saisie immobilière, prévu à l'article 484 du Code de procédure civile, ne se limite pas aux seuls vices de forme, mais s'étend à la substance même de la créance qui en constitue le fondement.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2009/7/27 في الملف رقم 15/07/3640 تحت رقم 09/4992 أن المطلوب السيد لطف الله (ش.) تقدم بمقال أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2007/2/17 مفاده أن المطلوب (ق. ع. س.) بلغ إليه إنذارا عقاريا تحت عدد 2006/29/150 الصادر بشأنه الأمر بالتبليغ بتاريخ 2006/08/8 في الملف عدد 06/1/3221 وان الإنذار المذكور المبلغ اليه بتاريخ 2007/1/31 في عنوان غير عنوان إقامته المعتاد المضمن في جميع الوثائق الرابطة بينه وبين المطلوب يرمي الى أداء مبلغ 951.560,06 درهما مع الفوائد الى تاريخ الأداء. كما أن هذا الإنذار العقاري المذكور مشوب بنوع من التعسف وعديم الأساس القانوني و المحكمة التجارية غير مختصة للبت في دعوى تحقيقه لان العقد الرابط بينه وبين المطلوب ابرم في زمن، لم يكن فيه هذا الاخير مؤسسة بنكية وبذلك فالحساب الرابط بينهما لا يمكن اعتباره حسابا بنكيا ولا عقدا بنكيا، كما أن المدعى عليه تعمد القيام بإجراءات التبليغ لأحد أفراد أسرته الساكن بمدينة مراكش وهو الأمر الثابت من شهادة التسليم الموجودة بملف تبليغ الإنذار، وأن اعتبار المدعى عليه نفسه دائنا له بمبلغ أصلي يرتفع الى 951.560,00 تضاف اليه الفوائد و التوابع والمصاريف ناتج عن عدم تسديده لرصيد حسابه السلبي يعتبر ادعاء غير قائم على أساس لان العارض تعاقد مع المدعى عليه على أساس الاستفادة من ملفين للقرض الاول تحت عدد 6/73913 بمبلغ أصلي يرتفع الى 150.000,00 درهما يؤدي على أقساط لمدة 150 شهرا بمشاهدة قدرها 1449,48 درهم بتبتدئ من 1987/10/1 لغاية 2000/3/1 أدى منه 112 قسطا أي ما مجموعه 162.341,76 درهما ويبقى مدينا فقط ب 38 قسطا الموازي لمبلغ 55000,24 درهما و الثاني عدد 7074198 بمبلغ أصلي وفائدة اتفاقية، وإن الكشف الحسابي المدلى به من طرف المدعى عليه يفقد حجيته الثبوتية فيكون باطلا، وإن حساب المدعى لديه كان دائما دائنا وليس سلبيا كما تشهد بذلك المؤسسة ذاتها في خطابها بتاريخ 2006/10/13، وبذلك يكون الإنذار العقاري المزعوم تبليغه له مشوبا بالشطط في استعمال الحق ملتصقا بناء على ما ذكر إلغاء الإنذار المذكور والتصريح أساسا بعدم قبول طلب (ق. ع. س.)، واحتياظيا الأمر بتعيين خبير حيسوبي للوقف على حقيقة وضعية وطبيعة الدين المكفول بالرهن العقاري والتأكد من انتفاء السبب الذي قدم على أساسه الرهن من عدمه.

وأجاب المدعى عليه أن المدعي لا ينفي كونه مدينا له وأنه ينازع فقط في مقدار الدين فتكون منازعته غير جدية، وفي جميع الأحوال فإنه يواجه بالإقرار القضائي عملا بالفصلين 405 و 410 من ق ل ع، كما أن مجرد المنازعة في الدين لا يمكن بتاتا ان يترتب عليها إيقاف إجراءات الحجز العقاري ملتصقا بالحكم برفض الطلب. وبعد الانتهاء من مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي برفض الطلب استؤنف من طرف المدعي فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا تمهيدا بإجراء خبرة حسابية أنجزها الخبير حسن (ح.) محددتا فيها المديونية المترتبة في ذمة المستأنف لفائدة المستأنف عليه في مبلغ إجمالي قدره 699.833,45 درهما. وبعد التعقيب عليها أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها القطعي القاضي بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بإبطال الإنذار العقاري المبلغ للطاعن بتاريخ 2006/5/5 وهو المطعون فيه.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق الفصول 230 و 254 و 255 و 242 و 275 من ق ل ع و 345 من ق م م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس. بدعوى أنه ألغى الحكم المستأنف وحكم من جديد بإبطال الإنذار العقاري المبلغ المطلوب بتاريخ 2006/5/5 بعله " أن الإنذار المذكور تضمن مبالغ تفوق ما جاء في تقرير الخبرة المنجزة في الملف، في حين تقرير الخبرة المعتمد أفاد أن المطلوب لا زال مدينا بمبلغ 699.833,45 درهما. وأن النتيجة التي كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ان تستخلصها ليست هي إبطال الإنذار المبلغ للمطلوب وإنما تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب الان المدين لا تبرأ ذمته الا إذا قام بتسديد كل ما ورد في الالتزام عملاً بما ورد عليه النص في الفصل 242 من ق ل ع إذ يعتبر المدين في حالة مظل ولو تأخر جزئيا عن تنفيذ التزامه سواء عمليا أو جزئيا عملا بمقتضيات الفصلين 254 و 255 من ق ل ع. كما أن الفصل 275 من نفس التعليل مما يتعين نقضه.

لكن حيث إن الإنذار العقاري الذي هو أساس مسطرة تحقيق الرهن و التنفيذ على العقار المرهون لا يمكن أن ينتج آثاره إلا إذا صحت جميع بياناته سواء بالنسبة للشخص المبلغ لهم أو لأجزاء العقار المنصب عليه، أو مبلغ الدين و المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه

التي ثبت لها ان الانذار العقاري المبلغ المطلوب المتضمن للمديونية التي انطلقت بها إجراءات الحجز العقاري يخالف المديونية الحقيقية المضمنة بتقرير الخبرة المنجز في الملف وقضت بإبطاله تكون قد راعت مجمل ما ذكر وسندها في ذلك مقتضيات الفصل 484 من ق م، التي لما أجازت الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري، فهي لم يقتصر مؤداها على الاجراءات الشكلية من تبليغات وآجال، وإنما امتد حتى للمديونية التي يعد منطلقها هو الإنذار العقاري، هذا الأخير الذي يعتبر توجيهه من الدائن للمدين بأمر صادر عن رئيس المحكمة منطلقا لإجراء الحجز العقاري وصولا لاستيفاء الدين من التنفيذ على العقار المرهون، الذي يتم حسب المبلغ المحدد في الانذار ان كان مطابقا للمديونية الحقيقية، وان كانت مخالفة للواقع فمن حق المدين الطعن في الإجراء المذكور الذي حرك إجراءات الحجز العقاري عن طريق مسطرة بطلان الإنذار العقاري التي لا تأثير لها على استمرارية الرهن، وبذلك جاء القرار غير خارق لأي مقتضى ومعللا بما يكفي و الوسيلة على غير أساسها.

لأجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب تحميل الطالب الصائر.