

Saisie immobilière - L'injonction de payer est annulée en cas de contestation sérieuse de la créance résultant d'expertises contradictoires et d'une dette collective non individualisée (Cass. com. 2011)

Identification			
Ref 52124	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 146
Date de décision 20110127	N° de dossier 1364-3-3-2010	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies d'exécution, Procédure Civile		Mots clés قرارات محكمة النقض, Voies d'exécution, Sûretés réelles, Saisie immobilière, Rejet, Rapports d'expertise contradictoires, Injonction de payer immobilière, Individualisation de la dette, Hypothèque, Expertise judiciaire, Dette collective, Dette, Contestation sérieuse de la créance, Certitude de la créance, Annulation de la procédure	
Base légale		Source	

Résumé en français

Justifie sa décision d'annuler une injonction de payer en vue d'une saisie immobilière, la cour d'appel qui retient l'existence d'une contestation sérieuse de la créance en se fondant, d'une part, sur des rapports d'expertise contradictoires dont l'un conclut que le créancier poursuivant est en réalité débiteur, et d'autre part, sur le fait que la créance litigieuse concerne un groupe de débiteurs alors que la procédure de saisie ne vise qu'un seul d'entre eux, ce qui rend impossible la détermination de la part de la dette lui incombant personnellement.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالرباط بتاريخ 24-07-2008 في

الملف عدد 14-07-3491 تحت رقم 08-3785 أنه بتاريخ 17-10-03 قدمت (ع. س. ح.) مقالا إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضت فيه أنها تتعرض على الإنذار العقاري موضوع الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالرباط في 1-10-03 ملف المقالات المختلفة 3/1/2986 تحت رقم 3081 موضوع المحضر عدد 233/03 المؤرخ في 03/10/3 والذي تم بمقتضاه مطالبتها بأدائها (ق. ع. س.) مبلغ 74، 385، 208. 4 درهم وتوابعه تحت طائلة تحقيق الرهن الذي يقع على رسمها العقاري عدد 7345 مستندة في تعرضها على أنها أبرمت مع المدعى عليه وشركة (ف. ن.) والشركة (ع. ت.) والسيد عبد الفتاح (ب.) في 24-6-02 اتفاقية بشأن مخلفات قروض جميع الأطراف المذكورة ووقع التنصيص في الفصل الأول أن مجموع الديون الباقية بلغت في 31 مارس 02 مبلغ 97، 433، 954. 150 درهم ماعدا إذا تخلل الحساب خطأ أو نسيان وأن الاتفاقية شملت كذلك القرض الممنوح للمدعية وأن نفس الفصل أضاف أنه في إطار تسوية رضائية لمديونية الزبون إزاء (ق. ع. س.) فإنه تم الاتفاق على معالجة الدين وفقا للفصل الموالي والذي وافق فيه المتعرض ضده على تخفيض الدين إلى 80.000.000 درهم ، والتزمت الأطراف المذكورة على أداء ما تبقى منه مقابل تسلم المدعى عليه رفع اليد عن جميع الرهون الممنوحة له . وأنه استنادا إلى الفقرة الأولى من الفصل الأول والتي تجيز مراجعة الدين تبين أن إغفالا كبيرا وقع عند حصر المديونية وأنه اعتبارا لتنازل المدعى عليه الصريح عن الفوائد التأخيرية للقروض والجزاءات وفق رسالة 02-08-29 تبين من مراجعة الحسابات أن المديونية إلى يوم 31 مارس 902 وهو تاريخ الاتفاق بمبلغ 69، 183، 234. 17 درهم . وبذلك يتجلى أن القرض الممنوح للمجموعة باستثناء قروض التوظيف بلغت في 30-6-02 ما قدره 700، 498، 4 درهم) وأن الفائدة العادية والاتفاقية باستثناء فوائد التأخير والجزاءات بلغت نفس التاريخ ما قدره 12، 887، 348، 57 درهم . فيكون مجموع الدين أصلا وفائدة هو 12، 587، 847. 120 درهم أدت المجموعة ما قدره 43، 403، 613، 103 درهم وبذلك ودونما اعتبار لما أغفل إدراجه بحساباتهم من أداءات فإن عملية طرح الفوائد التأخيرية والجزاءات تسفر عن مديونية قدرها 69، 183، 234. 17 درهم وقد تبين كذلك أن المدعى عليه تسلم من عند السيد عبد الفتاح (ب.) عن نفسه وعنهم مجموعة من السفجات لم يتم احتسابها . والتي بلغ مجموعها 835، 000، 22 درهم وعددها عشر كمبيالات تحمل طابع الإبراء، وأن إغفال إدراج مبالغ الكمبيالات قد أثقل بصفة خاطئة مديونية المجموعة بما فيها المدعية ومن حقها المطالبة بإدراج مبلغ الكمبيالات والفوائد المترتبة عنها بنسبة موازية لتلك التي طبقت على القروض بدائية حسابات المقترضين بفوائدها والضريبة على القيمة المضافة. وأنه بخضم كل ذلك فإن البنك المدعى عليه يصبح مديونا بمبلغ 52، 959، 272. 40 درهم. وأنها أنذرت البنك ووضحت له الأخطاء المذكورة. لكنها لم تلق أي رد بل فوجئت بمسطرة تحقيق الرهن، موضوع التعرض ، طالبة لذلك الحكم بإبطال الإنذار المذكور ، وإن اقتضى الحال إجراء خبرة حسابية .

وبتاريخ 15-06-05 أصدرت المحكمة المذكورة حكما تمهيديا بإجراء خبرة أنجزها الخبير مصطفى (م.) الذي حدد مبلغ الدين لمجموعة (ب.) إلى غاية 31-03-02 في مبلغ 53، 849، 449. 5 درهم ثم أمرت المحكمة في 21-06-06 بخبرة ثانية أسندت للخبير السيد محمد عز الدين (ب.)، والذي أوضح إخلالات البنك وأكد أن الطرف المدعى وباعتبار حقوق القرض وانعكاسات الكمبيالات والتخلي عن الفوائد وذعائر التأخير يمكن القول أنه دائن ل (ق. ع. س.) بمبلغ 41، 424، 820. 3 درهم في 24-06-02 . وبعد المستنتجات صرحت المحكمة برفض الطلب وبالنسبة لمقال إدخال السيد وزير المالية بعدم قبوله . استأنفته المدعية فألغته محكمة الاستئناف التجارية بالرباط وقضت من جديد بإبطال الإنذار العقاري موضوع الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 1-10-03 تحت رقم 3081 في ملف المقالات المختلفة عدد 03-01-2986 موضوع المحضر عدد 03/233 وتحميل المستأنف عليه الصائر. وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض .

في شأن الوسيلة الأولى.

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه عدم ارتكازه على أساس قانوني وخرقم مقتضيات الفصلين 230 و 260 من ق.ل.ع، بدعى أنه اعتمد بروتوكول اتفاقية 02/6/24 البروتوكول يكون قد أصبح مفسوخا بقوة القانون تبعا للفصل 260 من ق.ل.ع والقرار رغم معاینته لتحقق الشرط الفاسخ اعتمد بروتوكول الاتفاقية واستند إلى جزء من مقتضياته مما يجعله عرضة للنقض .

لكن حيث إنه وخلافا لما ورد في الوسيلة فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تعتمد بروتوكول الاتفاق فيما ذهبت إليه من إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإبطال الإنذار العقاري بل إنها استندت في ذلك إلى وجود منازعة جدية في الدين موضوع الإنذار

العقاري حسبما ثبت لها من تقرير الخبرة المأمور بهما الأول في المرحلة الابتدائية والثاني في المرحلة الاستئنافية واللذين بأخذ المحكمة بهما تكون قد أخذتهما محمولين على أسبابهما المعتمد عليهما من طرف الخبيرين ، وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة المذكورين يلفي أن الخبير مصطفى (م.) المعين ابتدائيا اعتمد في تحديد المديونية على تحليل عقود القروض السابقة لتاريخ البروتوكول وهو ما حدا به إلى تحديد مبلغ مديونية مجموعة (ب.) في مبلغ 13، 587. 847. 120 درهم أي أكثر من المبلغ الوارد بالبروتوكول والمحدد في 80 مليون درهم ليخلص بعد خصم مبلغ التسديدات إلى دائنية مجموعة (ب.) ومنها المطلوبة للبنك بمبلغ 53، 849. 449. 5 درهم ، كما أن الخبير محمد عز الدين (ب.) المعين استئنافيا حدد قيمة الدين المتخذ بذمة مجموعة (ب.) في مبلغ 99، 314 . 586 . 11 درهم استنادا إلى عقود القرض وليس على البروتوكول وهو الاستنتاج الذي أخذت به المحكمة في تعليلها ولم تأخذ بالنتيجة التي توصل إليها والمتمثلة في دائنية المجموعة المذكورة بمبلغ 41، 424. 820. 3 درهم اعتمادا على بنود بروتوكول الاتفاق والوسيلة غير مقبولة .

في شأن الوسيلة الثانية.

حيث يعيب الطاعن القرار بالعيب في التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أن القرار رغم أنه استند على وثيقة صادرة عن المطلوبة والمتمثلة في التحليل الحسابي الصادر عن (أ. أ.) الذي حدد الدين لفائدة (ق. ع. س.) في 69، 183 . 234 . 17 درهم وكذا الخبيرين المأمور بهما من المحكمة التجارية، الأولى من الخبير السيد (م.) أفادت أن المقترض هو الدائن والثانية من الخبير محمد عز الدين (ب.) التي حددت الدين في 314 . 586 . 11 درهم أن مديونية المقترضة التي تتكون من المستأنفة والشركة (ف. ن.) وشركة (ع. ت.) وعبد الفتاح (ب.) تبقى غير محققة .. " وهو تعليل معيب فرغم أن القرار استند على وثيقة صادرة عن المطلوبة تثبت مديونيتها فضلا عما خلص إليه السيد الخبير (ب.) اعتبر أن يدين الطاعن غير محقق في الوقت الذي كان عليه فور تحققه من وجود دين بغض النظر عن مقداوه استبعاد طلب إبطال الإنذار لانتفاء مبرراته، أما تفاوت الأرقام في الخبرات فلا يؤثر على صد أجالا إضافيا للأداء . ومادامت شهادة التقييد الخاصة تشكل سندا تنفيذيا وأن الرهن واجب التحقيق ويبقى النقاش حول مبلغ الدين لما بعد البيع، عند توزيع منتوجه، وبالتالي فإن من حق الطاعن سلوك مسطرة الإنذار العقاري المبنية على شهادة التقييد الخاصة بالعقار موضوع المسطرة والتي لم يشبها أي خرق شكلي . مما يكون معه القرار عرضة للنقض .

لكن حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد اعتبرت الدين موضوع منازعة جدية ليس بالنظر إلى كون التحليل الحسابي ل (أ. أ.) وخبرة الخبير محمد عز الدين (ب.) قد حددا دينا متفاوتا في مبلغه وإنما كذلك إلى ما ثبت لديها من خبرة الخبير مصطفى (م.) من كون الجهة المقرضة (الطالب) هي المدينة للجهة المقترضة (مجموعة (ب.) التي من ضمنها المطلوبة) ، وإضافة إلى ما ذكر فإنها اعتمدت تعليلا آخر بما جاءت به من أن شهادة التقييد الخاصة " لاتتعلق سوى بشركة واحدة وهي المطلوبة وبالتالي يتعذر معرفة نصيبها في مجموع الدين الإجمالي المذكور أعلاه ، إن وجد فعلا أمام تضارب نتيجة الخبرات المنجزة " وهو تعليل غير منتقد ويقوم القرار بإبرازه أن الدين المحدد في الخبرات رغم تعارضها يتعلق بمجموعة (ب.) كلها في حين أن شهادة التقييد الخاصة تتعلق فقط بالمطلوبة التي يتعذر معرفة الدين العالق بدمتها لوحدها دون باقي أعضاء المجموعة الأمر الذي يكون معه القرار معللا تعليلا سليما والوسيلة على غير اساس .

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه . وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.