

**Action paulienne - Nullité d'une  
vente immobilière pour fraude  
des droits des créanciers (Cass.  
com. 2017)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 15494	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1/421
<b>Date de décision</b> 12/10/2017	<b>N° de dossier</b> 1445/3/1/2016	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Action paulienne, Civil		<b>Mots clés</b> Simulation, Nullité de la vente, Inopposabilité de la vente (Oui), Gage commun des créanciers, fraude des droits des créanciers, Fraude aux droits des créanciers, Fictivité, Cession consentie par une société débitrice à une autre société ayant le même dirigeant, Atteinte aux droits des créanciers, Action paulienne	
<b>Base légale</b> Article(s) : 1241 - Dahir des Obligations et des Contrats		<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Associée	

## Résumé en français

Une société, débitrice de plusieurs prêts contractés auprès d'une banque en vue de financer un projet touristique, a vendu des biens immobiliers à une autre société. La banque, considérant cette vente fictive et préjudiciable à ses intérêts, a assigné les deux sociétés en nullité de la vente.

La Cour d'appel a prononcé la nullité de la vente, retenant à l'encontre de la société venderesse des indices de simulation et de fictivité, notamment le règlement du prix en dehors de l'office notarial et l'identité commune du dirigeant des deux sociétés.

La société venderesse a formé un pourvoi en cassation, arguant que la Cour d'appel n'avait pas suffisamment motivé sa décision.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, considérant que la motivation de la Cour d'appel était suffisante. Elle rappelle que les biens du débiteur constituent le gage commun de ses créanciers et que tout acte passé par le débiteur en fraude des droits de ses créanciers est inopposable à ceux-ci. En l'espèce, la vente litigieuse avait pour effet de diminuer les garanties offertes aux créanciers, et notamment à la banque.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et condamne la société venderesse aux dépens.

## Résumé en arabe

قامت شركة، مدينة بموجب عدة قروض حصلت عليها من بنك لتمويل مشروع سياحي، ببيع عقارات لشركة أخرى. واعتبر البنك أن هذه البيع صورية وضارة بمصالحه، فقام بمقاضاة الشركتين لإبطال البيع. وقضت محكمة الاستئناف بإبطال البيع، معتبرة أن هناك دلائل على صورية البيع، ولا سيما دفع الثمن خارج مكتب الموثق وتماتل مدير الشركتين. وطعنت الشركة البائعة في هذا القرار أمام محكمة النقض، بدعوى عدم كفاية التعليل. ورفضت محكمة النقض الطعن، معتبرة أن تعليل محكمة الاستئناف كان كافياً. وأكدت على أن أموال المدين هي الضمان العام لدائنيه، وأن أي تصرف يقوم به المدين بقصد الإضرار بحقوق دائنيه لا يحتج به على هؤلاء الدائنين. وفي هذه الحالة، فإن البيع المتنازع فيه قد أدى إلى الإضرار بالضمانات المقدمة للدائنين، ولا سيما البنك. وبناء على ذلك، رفضت محكمة النقض الطعن وألزمت الشركة البائعة بالمصاريف.

## Texte intégral

باسم جلالة الملك و طبقاً للقانون

بتاريخ : 12/10/2017

إن الغرفة التجارية القسم الأول :

بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

القرار عدد : 1/421

المؤرخ في : 12/10/2017

ملف تجاري

عدد : 1445/3/1/2016

بناء على مقال التقض المودع بتاريخ 26/09/2016 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ خالد الفتاوي و الرامي الى نقض القرار رقم 1054 الصادر بتاريخ 2016/07/3 في الملف عدد 2015/8221/167 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974. وبناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر بتاريخ 2017/09/14. وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2017/10/12. وبناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم. و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة خديجة العزوزي الادريسي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد بئاني

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه ، أن المطلوب الأول البنك A ومن معه تقدموا بتاريخ 2014/03/17 بمقال لتجارية مراكش ، عروضوا فيه أن شركة ج.ك.ك أو طيل الطلوب حضورها، تملك العقار المسمى « جنان الحرمة » ، ورغبة منها في إنجاز مشروع فندقية أبرمت معهم عدة قروض لتمويل مشروعها السياحي ، مقابل تعهد مسيرها الطالب الثاني جواد القادري في عقد القرض

المؤرخ في 2011/01/30 أن يفتح حسابا لدى الكتلة البنكية ويودع به من أجل التسديد المسبق الضروري لمبلغ القرض المستعمل وكذا مبلغ 90.000.000.00 درهم ، 50 في المائة من الأرباح الصافية الناتجة عن بيع الفيلات أو العقارات المجاورة للفندق ، غير أنها توقفت عن أداء أقساط القروض التي استفادت منها ، وقام مسيرها المذكور ، بتاريخ 2011/05/09 بإبرام عقود بيع العقارات المجاورة للفندق التي في ملكيتها ، المخصصة لسداد القروض الممنوحة لها بواسطة بوعمري القادر الذي منحه توكيلا وذلك لفائدة شركة سوتيرمو المسماة حاليا شركة ج-ك أو طيل ريزيدونس الطالبة الأولى، والتي يعتبر جواد القادري مسيرها الوحيد كذلك، بعد أن منح سعيد طوغين توكيلا، من أجل شراء العقارات، مما ثبت أن عقد البيع المذكور يتسم بالصورية، والهدف منه إبعاد العقارات المملوكة للمدينة ونقل ملكيتها للغير حتى يكون في منأى عن أي متابعات، مما يشكل إضرارا بحقوق الدائنين لأن أموال المدين ضمان عام لدائنيه طبقا لمقتضيات الفصل 1241 من ق.ل.ع ، ملتصين بالحكم ببطان وإبطال عقد البيع التوثيقي المبرم بتاريخ 2011/05/09 المنصب على الرسوم العقارية عدد 43/16609 و 43/16612 و 16613/43 ، واعتباره لا ينتج أي أثر في مواجهتهم والتشطيب عليه من الرسوم المذكور وأوامر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي يوسف بن علي بمراكش بالتشطيب على شركة ج.ك أو طيل ريزيدونس من تلك الرسوم ، و إعادة تقييد شركة ج ك - أو طيل مالكة لها تحت

طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير ، وبعد جواب المدعى عليهم ودفعهم بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية للبت في الدعوى و صدور حكم قضى باختصاصها نوعيا ، صدر حكم قطعي بعدم نفاذ عقد البيع التوثيقي المؤرخ في 09/05/2011 في مواجهة المدعين و رفض باقي الطلبات ، كان محل طعن باستئناف أصلي من طرف المحكوم عليهم ، و باستئناف فرعي من طرف المحكوم لهم ، فقضت محكمة الاستئناف التجارية تمهيدا بإجراء بحث ، ثم قطعيا برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

قي شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث ينعى الطاعنان على القرار نقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على أساس ، بدعوى أنه اكتفى بتبني تعليقات الحكم الابتدائي دون مناقشة المعطيات التي اعتبرها قرائن تبرر الحكم بما قضى به ، وكذا الحجج المدلى بها ، بل أنه لم يشر إليها في صلبه ، والحال أنها كلها حجج تثبت عدم جدية الطلب المقدم من طرف الكتلة البنكية ، هذا فضلا عن أنه لم يبرر الضرر الذي اعتمده للقول بعدم نفاذ العقد في مواجهتها.

أيضا أشار القرار في ديباجته إلى خضوع الطالبة الأولى للتصفية القضائية ، دون ان يبين من أين استقى هاته المعلومة ، خاصة وأنها لم تخضع للمسطرة المذكورة ، بل ان من فتحت في حقها هي شركات أخرى لا علاقة لها بها كما هو ثابت من الحكم المستدل به ، وبذلك جاء القرار ناقص التعليل المعد بمثابة انعدامه وغير مرتكز على أساس مما يتعين نقضه.

لكن ، حيث أوردت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ضمن تعليقاته ، « إن الثابت من العقد المؤرخ في 2011/05/09 أن شركة ج.ك أو طيل تصرفت في العقارات المذكورة بالبيع لفائدة شركة ج.ك ريزيدونس بثمان حد في 10.000,000.00 درهم ، أي خارج مكتب الموثق وعن طريق إجراء مقاصة بين ديني طرفي العقد في غير إثبات دين المشتري بمقبول ، فضلا أن هاته الأخيرة مسيرة من طرف نفس المسير القانوني للشركة البائعة ، وهي قرائن قرينة و متناقضة تثبت أن البيع المذكور أبرم بين الطرفين المذكورين بهدف الإضرار بمصالح الكتلة البنكية من خلال نقل ملكية جزء من أصول المقاول المدينة للغير بطريقة اتسمت بالغش والتواطؤ ، وأن إقدام شركة ح - ك أو طيل على تفويت ، العقارات يقلص من الضمانات الممنوحة للدائنين طبقا للفصل 1241 من ق.ل.ع... » وهو تعليل أبرزت فيه القرائن التي اعتمدها للقول بصورية عقد البيع والتمثلة في أن أداء الثمن كان خارج مكتب الموثق وعن طريق إجراء مقاصة بين ديون البائعة وديون المشتري ، والتي لم تثبت دائيتها بمقبول ، كونها لهما مسير واحد ، كما أبرزت فيه الضرر المتجلي في تقليص الضمانات الممنوحة للمطلوبة ، وبذلك ويبقى ما جاء في الوسيلة بهذا الخصوص خلاف الواقع. أما ما ورد من إشارة في ديباجة القرار الى كون الطالبة في حالة تصفية قضائية فهو مجرد خطأ مادي لا تأثير على النزاع. وبشأن ما أثير حول عدم مناقشة المحكمة للحجج فان الطرف الطالب لم يبين هاته الحجج التي لم تناقش ، و بذلك جاء القرار معللا تعليلا سليما و مرتكزا على أساس و الوسيلة على غير أساس عدا ما هو خلاف الواقع فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب و تحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا و المستشارين السادة : خديجة العزوزي الادريسي مقررة عبد الاله

حنين و سعاد الفرحاوي و بوشعيب متعبد أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة مونية

زيدون.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس