

**Concours de créanciers : Limites  
du privilège du Trésor public sur  
le produit de la vente d'un  
immeuble hypothéqué (Cour  
Suprême 2007)**

Identification			
<b>Ref</b> 19580	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 519
<b>Date de décision</b> 09/05/2007	<b>N° de dossier</b> 3625/1/1/2005	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Voies de recours, Procédure Civile	<b>Mots clés</b> دين الخزينة العامة، دين مضمون برهن رسمي، تسليم متحصل البيع، الدين العقاري، الممتاز، الرهون العقارية، Trésor public, Procédure civile, Hypothèque, Distribution du produit de la vente, Distribution du prix, Créancier hypothécaire, Créance privilégiée, Concours de créanciers		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Associée		

## Résumé en français

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 9 mai 2007, s'est prononcée sur un litige relatif à la distribution du produit de la vente d'un immeuble entre des créanciers, dont le Trésor public et une banque créancière hypothécaire.

La Cour a d'abord relevé une irrégularité de forme dans le pourvoi en cassation formé par l'un des créanciers, concernant l'indication du domicile des parties. Elle a considéré que l'omission du domicile réel des salariés défendeurs constituait une violation de l'article 335 du Code de Procédure Civile, rendant le pourvoi irrecevable à leur encontre.

Sur le fond du litige, la Cour a censuré la décision de la Cour d'appel qui avait accordé une priorité absolue aux créances du Trésor public sur le produit de la vente de l'immeuble, au détriment de la créance de la banque garantie par une hypothèque. La Cour de cassation a rappelé que, selon l'article 1244 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats, les créances privilégiées, dont celles du Trésor, priment les autres créances, mais que cela ne signifie pas une priorité absolue sur le produit de la vente d'un immeuble.

Elle a ensuite invoqué l'article 115 du Dahir du 2 juin 1915, applicable aux immeubles immatriculés, pour souligner que le Trésor public ne bénéficie pas d'un privilège général sur le produit de la vente d'un immeuble, et que les articles 105 et 106 du Code de Recouvrement des Créances Publiques limitent le privilège du Trésor aux biens meubles du débiteur.

Par conséquent, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel au motif qu'il avait violé les textes régissant la distribution du produit de la vente d'un immeuble entre créanciers concurrents, et a renvoyé l'affaire devant la même Cour d'appel composée d'une autre commission.

## Texte intégral

I □ إن مقتضيات الفصل 335 ق م م تنص على أنه يجب أن يتضمن المقال بيان أسماء الأطراف العائلية والشخصية وموطنهم الحقيقي يتبين من مقال الطعن أنه غير متوفر على ما يوجبه المقال الأول من الفصل المذكور بالنسبة للعمال المطلوبين لكونه اكتفى بإيراد موطنهم المختار دون موطنهم الحقيقي ، الشيء الذي يعتبر إخلالا بمقتضيات الفصل المذكور ، ويجعل طلب النقض غير مقبول في مواجهة المأجورين ومقبول في مواجهة الباقيين .

II □ باستقراء النصوص المنظمة لتزاحم دين الخزينة العامة مع الدين مضمون برهن رسمي ، يتضح أن الفصل 1244 من ق ل ع ينص على أن الدين الممتاز ( كدين الخزينة مثلا ) مقدم على كافة الديون ولو كانت مضمونة برهون عقارية ، وينص الفصل 115 من ظهير 2/6/1915 المطبق على العقارات المحفوظة كما هو معدل بظهير 7/1/1936 عن الديون التي لها وحدها امتياز على العقارات هي المصاريف المنفقة ببيع العقار وتوزيع ثمنه وحقوق الخزينة كما تقرها وتعينها القوانين المتعلقة بها

بالرجوع لهذه الأخيرة لا يوجد من بينها أي نص يعطي الامتياز للخزينة على منتجوع بيع العقار ، أما الباب السادس من مدونة تحصيل الديون العمومية المتحدث عن الضمانات والامتيازات والتي كانت سارية المفعول زمن التوزيع فهي نصت في مادتيها 105 و 106 على حصر امتياز الخزينة في الأمتعة وغيرها التي يملكها المدين أينما وجدت ، وكذا على المعدات والسلع الموجودة بالمؤسسة المفروضة عليها الضريبة والمخصصة لاستغلالها

ولتحصيل الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات ، تتمتع الخزينة ، علاوة على ذلك بامتياز خاص يمارس المحاصيل والثمار والاكريه وعائدات العقارات المفروضة عليها الضريبة أيا كان مالكاها

ولا يؤثر في هذه النتيجة كون العقار بيع تحقيقا لرهن جبري أو لرهن رسمي ، مادام الأول يدخل فقط الأعمال التحفظية التي يقوم بها وكيل الدائنين باسم كتلتهم ، ولا يمنحها أي امتياز

من كل ما ذكر يتضح ان محكمة الاستئناف لما ذهبت إليه من أن دين البنك كان خارج كتلة الدائنين ، وأن ديون الخزينة تستخلص بأكملها لعدم كفاية المبالغ المتحصلة سواء من بين المنقول أو العقار ، خارقة للنصوص المنظمة لتوزيع متحصل بيع عقار بين دائنين متزاحمين ، ومحرفة لواقع الملف بشكل أدى لسوء تطبيق النصوص المحتج بإساءة تطبيقها ، وبذلك أتى قرارها غير مرتكز على أساس ومتسما بفساد التعليل المعترف بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض بخصوص ما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي الصادر برفض تعرض البنك على مشروع توزيع منتجوع بيع ممتلكات شركة... المفلسة وعلى الإذن بتسليم المبالغ للخزينة العامة في حدود باقي ثمن بيع العقار .

### التعليل

في شأن الوسيطتين الثانية والثالثة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار خرق الفصول 345 من ق.م.م و 418 و 419 و 451 و 1244 و 1248 من ق.ل.ع و 56 من ظهير 15/03/1962 و 154 و 155 من الظهير المطبق على العقارات المحفوظة المؤرخ في 02 يونه 1915 ، والمادة 105 من مدونة تحصيل الديون العمومية المطبقة بظهير 03 ماي 2000 ، وتحريف مضمون وقائع أساسية للنازلة ، ووثائق الملف وأوراق رسمية ، وتناقض التعليل وفساده المعترفين بمثابة انعدامه وعدم الارتكاز على أساس.

ذلك أن المحكمة اعتبرت « أن دين الطاعنة عادي ، لأنه وإن سبق تقييده مؤقتا بأنه امتيازي ، فإن محكمة الاستئناف ألغت هذا الحكم

واعتبرته عاديا » ، في حين قرار محكمة الاستئناف المعتمد الصادر بتاريخ 19/03/2003 في الملف عدد 755/02/4 ، وإن ألغى الحكم الابتدائي فهو أقر بكون دين البنك امتيازيا لأنه مضمون برهن ، مما لا حاجة معه لتقييده ضمن قائمة الديون الامتيازية عملا بأحكام الفصل 296 من القانون التجاري الساري به العمل آنذاك ، ومن تم يتضح معه تحريف المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لتعليق القرار الاستئنافي الصادر بتاريخ 19/03/03 الذي أكد على أن دين الطالبة مضمون برهن ، ومادام كذلك فإنه يستوفي حقه من منتج البيع المنصب عليه الرهن ، وإن لم يكف المنتج دينه قيد بالنسبة للباقي ضمن كتلة الدائنين ، وإن بقي زائد سلم لسندك التفليسة حسب الفصل 296 المذكور ، وهكذا فهو لا يوضع ضمن كتلة الدائنين الأعلى سبيل التذكير ، وللإفادة أكثر فإن قرار 19/03/2003 لما طلب نقضه أصدر المجلس الأعلى قراره برفض الطلب معتبرا أن البنك يستفيد من امتياز خاص.

ويظهر التناقض كذلك في كون مشروع التوزيع ورد فيه أن دين البنك امتيازي ، بيد أن القرار بالرغم من تسليمه بكونه مضمونا برهن ، اعتبره عاديا وجعل الامتيازات الأخرى مقدمة عليه ، وهو ما أدى به لعدم مراعاة حق الأفضلية المخول للدائن المرتهن ، المستمد من القانون ، إذ الفصل 154 من ظهير 02/06/1915 يعتبر الامتياز بأنه حق عيني عقاري يعطي المستفيد منه حق الأفضلية على باقي الدائنين ، أما الفصل 155 الموالي له ، فهو نص على الديون التي لها وحدها امتياز على العقارات وهي المصاريف القضائية المؤداة لبيع العقار وتوزيع ثمنه ، وحقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها ، أي أن امتياز هذه الأخيرة لا يكون إلا إذا وجدت قوانين تقضي به ، وللتذكير فإن الفصل 155 المذكور أورد قيدين على حق امتياز الخزينة ، هما ما تقرره القوانين المتعلقة بها وعدم مباشرة الامتياز على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات ، والقراءة السليمة لهذا النص تفيد أن للخزينة حق الامتياز على المنقولات لاستيفاء الضرائب المباشرة والأداءات المماثلة لها باستثناء الامتيازات الثلاثة الأولى للفصل 1248 المذكور ، والامتياز المخول للأجراء بموجب الفقرة الرابعة للفصل السالف الذكر ، والامتياز الناجم لفائدة شاغلي ومقاولي الأشغال العمومية ، والامتياز المخول للدائن المرتهن للمنقولات عملا بالفصل 8 من ظهير 22 نونبر 1956 ، لذلك يتضح مما ذكر أن المستفيد من رهن رسمي لا يدخل في الاستثناءات المذكورة ، إضافة إلى أن رهنه الرسمي هذا منصب على العقار ، وامتياز الخزينة منصب على المنقول ، ولم يعطها المشرع حق امتياز على العقار بنص خاص ، ولا فرق في ذلك بين أن يكون الرهن جبريا أم اختياريا ، لأن النتيجة واحدة في الحالتين ، ثم إنه بالرجوع للقوانين المنظمة لحق الخزينة يلفي أن الفصل 56 من ظهير 15/03/1962 الذي ألغى الفصول 56 و 60 و 62 و 69 من ظهير 31 غشت 1935 حصر الدين الممتاز الذي للخزينة ، في المنقولات والمعدات والبضائع والغلل وما تنتجه العقارات ، وهذا النص لم يسند للخزينة أي امتياز على منتج بيع العقارات ، ولا يوجد نص مماثل للفصل 56 المذكور بالنسبة لمباشرة الخزينة حق الأفضلية في استيفاء دينها على العقارات ، كما يقرر ذلك الفصل 1244 من ق.ل.ع.

ومن جهة أخرى أساءت المحكمة تطبيق المادة 105 من مدونة تحصيل الديون العمومية التي تنص على أن « لتحصيل الضرائب والرسوم تتمتع الخزينة ابتداء من تاريخ الشروع في تحصيل الجداول ، بقائمة امتياز على الأمتعة وغيرها من المنقولات التي يملكها المدين أينما وجدت وكذا على المعدات والسلع الموجودة في المؤسسة المفروضة عليها الضريبة المخصصة لاستغلالها » ، وهذا يفيد أن الخزينة لا تتوفر على الامتياز على منتج بيع العقار المرهون ، وأن دين الدائن المرتهن هو صاحب الأفضلية في هذه الحالة ، ومن طبيعة الحال فإن هذه الأفضلية التي يعطيها الرهن للمستفيد منه تطبق على جميع البيوع بالمزاد العلني التي تنجز لتحقيق الرهن سواء كان جبريا أم اختياريا ، وحتى لو كان الأمر يتعلق برهن جبري اتخذ نتيجة مسطرة الإفلاس ، ومن كل ما ذكر يتبين أن القرار المطعون فيه خرق كل النصوص المستدل بها مما يتعين نقضه.

حيث أيدت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ، الحكم الابتدائي القاضي برفض تعرض الطالبة على مشروع توزيع منتج بيع ممتلكات شركة إ الموجودة في حالة إفلاس منذ 13/03/95 ، وعلى الإذن الصادر عن القاضي المنتدب بتسليم متحصل البيع بعلّة « أنه بعد اطلاع المحكمة على محضر بيع العقار موضوع النزاع ، تبين لها أنه تم تحقيقا للرهن الجبري المقيد بالرسم العقاري عدد 789/36 بتاريخ 01/12/97 لفائدة كتلة الدائنين وبطلب عن وكيل التفليسة في إطار تصفية أموال شركة إ المنقولة والعقارية وليس بطلب من البنك المستأنف أو تحقيقا لرهنه الرسمي ، وأن البنك المذكور كان على علم بإجراءات البيع لفائدة كتلة الدائنين من غير أن يتقدم بأي اعتراض عليها ، بل على خلاف ذلك شارك البنك في البيع ورسا عليه المزاد ، وأصبح هو مالك العقار بعد أداء الثمن بتاريخ 28/02/2003 ، ومادام البيع وقع تحقيقا للرهن الجبري لفائدة كتلة الدائنين فإن ثمن بيع العقار يضاف لثمن بيع المنقولات ، ويتم توزيع الكل في حالة عدم كفاية هذا الأخير لسداد الديون ، كما أن التوزيع لا يمكن أن يشمل سوى الدائنين المحققة ديونهم والمؤكدة مسبقا ضمن قائمة الديون بحسب مراتبها الامتيازية ، وأنه بالرجوع لدين البنك المستأنف يتضح أنه كان محل منازعة حول طبيعته وسجل

ضمن قائمة الديون العادية ، إضافة إلى أن تسجيله بصفة مؤقتة كدين امتيازي ثم استنادا للحكم الابتدائي الصادر عن ابتدائية العرائش بتاريخ 27/03/2000 في الملف عدد 22/98/6 بناء على تعرض الطاعن ، إلا أن هذا الحكم ألغي بمقتضى القرار عدد 493 الصادر عن استئنافية طنجة بتاريخ 19/3/03 في الملف عدد 755/02/4 الذي قضى من جديد برفض التعرض ، ومن تم يبقى الدين المتمسك به من البنك خارج إطار كتلة الدائنين ، وعليه ومادام البيع أنجز لفائدة كتلة الدائنين المحققة ديونهم حسب القائمة الواردة بمشروع التوزيع ، فإنهم أولى باستيفاء ديونهم من ثمن المنقولات وكذا من ثمن العقار بحسب مراتبهم الامتيازية كما هي محددة قانونا ، إذ أن الدين الممتاز حسب نص الفصل 1244 من ق.ل.ع مقدم على كافة الديون الأخرى ولو كانت مضمونة برهن رسمي وأن الامتياز المخول للخزينة العامة هو امتياز عام يعطيها الحق في التقدم على جميع الديون العامة والخاصة وكل الرهون والامتيازات ، باستثناء الامتيازات الثلاثة المنصوص عليها بالفصل 1248 من ق.ل.ع ، وامتياز الأجراء الوارد بالفقرة الرابعة من نفس الفصل ، كما أن الفصل 155 من التشريع المطبق على العقارات المحفوظة ، أعطى كذلك لامتياز الخزينة العامة حق الأولوية على الديون المضمونة برهن رسمي ، وإن كان قيد هذا الحق بعدم وجود المنقول ، فإن ثمن بيع المنقولات لم يكن كافيا ، وبالتالي فإن حق الخزينة امتد إلى ثمن العقار ، وبالرجوع لمشروع التوزيع المقترح من طرف وكيل التفليسة ، يتبين أنه لم يقتصر على منتجوع بيع العقار ، وإنما شمل أيضا المبالغ المتحصلة من بيع المنقولات ، وراعى في ذلك مراتب الامتياز كما هي محددة في القانون وطبق الفصل 314 من القانون التجاري لما استخلص الرسوم المفروضة على الأصول المباعة وكذا المصاريف ، وما تبقى من مبالغ وزعها بحسب الامتياز ، وحددها في الأجر المستحقة للعمال عن الستة أشهر السابقة على الإفلاس تطبيقا لمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 1248 من ق.ل.ع ، وبعدها ديون الخزينة التي تستخلص بأكملها لعدم كفاية المبالغ المتحصلة سواء من بيع المنقول أو بيع العقار ، في حين أن الفصل 301 من القانون التجاري الصادر بظهير 12/08/1913 الذي ينظم كتابه الثاني مسطرة الإفلاس ، وإن اشترط فعلا لاستيفاء الدائنين الذين لهم دين رسمي ، أن تكون ديونهم قد سبق تحقيقها ، فإنه بالرجوع لوثائق الملف السابق عرضها على قضاة الموضوع ، يتبين أن البنك الطاعن قيد دينه المقدر في مبلغ 9.492.585,00 درهما بشكل امتيازي بصفة متأخرة بمقتضى الحكم الابتدائي المؤيد استئنافيا بتاريخ 03/07/03 في الملف عدد 1115/00/5 أما الدين الثاني المقدر في مبلغ 45.600.822,66 درهما ، فهو قيد بقائمة الديون بصفة عادية وتعرض البنك على هذا الوصف ، فقضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 27/03/2000 بتقييده كدين امتيازي ، ثم ألغته محكمة الاستئناف بتاريخ 18/03/2003 في الملف عدد 755/02/4 قاضية من جديد برفض التعرض ، إلا أنها عللت ذلك (بكون دين البنك مضمون برهن على أصل تجاري ، مما يجعله عملا بأحكام الفصل 295 من ق.ت. صاحب امتياز خاص لا يقيد في قائمة الديون مع كتلة الدائنين إلا على سبيل التذكير) ، أما الدين الثالث المقدر في مبلغ 32.026,00 درهما فتم قيده ضمن الديون المؤقتة ، وهو ما يفيد أنه تم تحقيق ديون البنك ، وأشار لذلك سنديك التفليسة بالصفحة الرابعة لمشروع التوزيع ، لما أورد أن دينه الممتاز محدد في مبلغ 9.492.585,00 درهما ، وأخطأ لما وصف دينه المقدر في مبلغ 45.600.822,00 درهما بأنه عادي والحال أنه إنما يقيد بقائمة الديون على سبيل التذكير فقط. وبخصوص ممتلكات الشركة المفلسة المباعة ، فإن العقار موضوع الصك العقاري عدد 789/36 مثقل برهن رسمي مقيد لفائدة البنك الطالب لضمان أداء مبلغ ارتفع لما قدره 35.000.000,00 درهم ، وبعد التصريح بإفلاس شركة ! بتاريخ 13/03/95 استصدر وكيل الدائنين بتاريخ 27/01/97 حكما أيد استئنافيا جزئيا تمكن بمقتضاه من تقييد رهن جبري على العقار المذكور ، وأدى تحقيقه من طرف الوكيل المذكور ، إلى بيع العقار بالمزاد العلني بتاريخ 27/02/03 بمبلغ 10.235.000,00 درهم ، وبيعت المنقولات بمبلغ 1.985.255,92 درهما ، أي بنسبة 83,75 % للعقار و 16,25 % للمنقول ، وبعد خصم رسم 10 % والأجور المستحقة للعمال عن الستة أشهر السابقة للإفلاس تبعا للفصل 298 من ق.ت. بقي مبلغ 4.099.428,80 درهما ، أذن القاضي المنتدب باستحقاقه بأجمعه للخزينة العامة ، بالرغم من اشتماله حتى على منتجوع بيع العقار حسب النسبة المذكورة ، وأنه باستقراء النصوص المنظمة لتزاحم دين الخزينة العامة مع الدين المضمون برهن رسمي ، يتضح أن الفصل 1244 من ق.ل.ع ينص على أن الدين الممتاز (كدين الخزينة مثلا) مقدم على كافة الديون ولو كانت مضمونة برهن عقارية ، وينص الفصل 155 من ظهير 02 يونيو 1915 المطبق على العقارات المحفوظة كما هو معدل بظهير 07/01/1936 ، على أن الديون التي لها وحدها امتياز على العقارات هي المصاريف القضائية المنفقة لبيع العقار وتوزيع ثمنه وحقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها ، وبالرجوع لهذه الأخيرة لا يوجد من بينها أي نص يعطي الامتياز للخزينة على منتجوع بيع العقار ، أما الباب السادس من مدونة تحصيل الديون العمومية المتحدث عن الضمانات والامتيازات - والتي كانت سارية المفعول زمن التوزيع - فهي نصت في مادتيها 105 و 106 على حصر امتياز الخزينة على الأمتعة وغيرها من المنقولات التي يملكها المدين أينما وجدت ، وكذا على المعدات والسلع الموجودة بالمؤسسة المفروضة عليها الضريبة والمخصصة لاستغلالها ، ولتحصيل الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات تتمتع الخزينة علاوة على ذلك بامتياز خاص يمارس على المحاصيل والثمار والأكرية وعائدات العقارات المفروضة عليها الضريبة أي كان مالكا ، ولا يؤثر في هذه النتيجة ، كون العقار بيع تحقيقا لرهن جبري أو لرهن رسمي ،

مادام الأول يدخل فقط في الأعمال التحفظية التي يقوم بها وكيل الدائنين باسم كتلتهم ، ولا يمنحها أي امتياز ، ومن كل ما ذكر يتضح أن محكمة الاستئناف بما ذهبت إليه من أن دين البنك كان خارج كتلة الدائنين ، وأن ديون الخزينة تستخلص بأكملها لعدم كفاية المبالغ المتحصلة سواء من بيع المنقول أو العقار ، خارقة للنصوص المنظمة لتوزيع متحصل بيع عقار بين دائنين متزاحمين ، ومحرقة لواقع الملف بشكل أدى لسوء تطبيق النصوص المحتج بإساءة تطبيقها ، وبذلك أتى قرارها غير مرتكز على أساس ومتسما بفساد التعليل المعبر بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض بخصوص ما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي الصادر برفض تعرض البنك على مشروع توزيع منتج بيع ممتلكات شركة إ المفلسة وعلى الإذن بتسليم المبالغ للخزينة العامة في حدود باقي ثمن بيع العقار.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الملف على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول طلب النقض في مواجهة المأجورين وينقض القرار المطعون فيه ، فيما قضى به من تأييد الحكم الابتدائي الصادر برفض تعرض البنك على مشروع توزيع منتج بيع ممتلكات شركة إ المفلسة ، وعلى الإذن بتسليم المبالغ للخزينة العامة في حدود باقي ثمن العقار ، وإحالة الملف على نفس المحكمة المصدرة له للبت فيه من جديد طبقاً للقانون وهي متركة من هيئة أخرى ، وتحميل المطلوبين عدا الأجراء الصائر.

## Version française de la décision

---

Arrêt n° 519 rendu le 09/05/2007

Dossier commercial n° 3625/1/1/2005

I - Les dispositions de l'article 335 du Code de Procédure Civile (CPC) disposent que l'acte introductif d'instance doit contenir l'indication des noms, prénoms et domicile réel des parties.

Il ressort de l'acte de pourvoi qu'il ne satisfait pas aux exigences du premier alinéa de l'article susmentionné concernant les salariés défendeurs, car il se limite à mentionner leur domicile élu sans indiquer leur domicile réel. Cela constitue une violation des dispositions de l'article précité et rend le pourvoi irrecevable à l'encontre des salariés et recevable à l'encontre des autres parties.

II - En examinant les textes régissant le concours entre une créance du Trésor public et une créance garantie par un privilège, il apparaît que l'article 1244 du Dahir formant Code des Obligations et Contrats (DOC) dispose que la créance privilégiée (comme celle du Trésor par exemple) prime toutes les autres créances, même celles garanties par des hypothèques. L'article 115 du Dahir du 2 juin 1915, applicable aux immeubles immatriculés, tel que modifié par le Dahir du 7 janvier 1936, dispose que les seules créances ayant un privilège sur les immeubles sont les frais de vente de l'immeuble et de distribution du prix, ainsi que les droits du Trésor tels qu'ils sont déterminés par les lois qui les régissent.

En se référant à ces dernières, il n'existe aucun texte accordant au Trésor un privilège sur le produit de la vente de l'immeuble. Quant au titre sixième du Code de Recouvrement des Créances Publiques, qui traite des garanties et privilèges et qui était en vigueur au moment de la distribution, ses articles 105 et 106 limitent le privilège du Trésor aux biens meubles et autres biens appartenant au débiteur, où qu'ils se trouvent, ainsi qu'aux équipements et marchandises se trouvant dans l'établissement assujéti à l'impôt et affectés à son exploitation.

Pour le recouvrement des impôts et taxes foncières, le Trésor bénéficie en outre d'un privilège spécial qui s'exerce sur les récoltes, les fruits, les produits de la terre et les revenus des immeubles imposés, quel

qu'en soit le propriétaire.

Le fait que l'immeuble ait été vendu en réalisation d'une hypothèque judiciaire ou d'une hypothèque légale ne change rien à cette conclusion, dans la mesure où la première ne constitue qu'une mesure conservatoire prise par le syndic des créanciers au nom de leur masse et ne lui confère aucun privilège.

De tout ce qui précède, il ressort que la Cour d'appel, en considérant que la créance de la banque était en dehors de la masse des créanciers et que les créances du Trésor devaient être intégralement payées en raison de l'insuffisance des sommes recouvrées, tant sur les biens meubles que sur l'immeuble, a violé les textes régissant la distribution du produit de la vente d'un immeuble entre créanciers concurrents et a dénaturé les faits de l'espèce, ce qui a conduit à une mauvaise application des textes dont la violation est invoquée. Par conséquent, son arrêt est dépourvu de base légale et entaché d'un vice de motivation équivalant à son absence, ce qui le rend susceptible de cassation en ce qu'il a confirmé le jugement de première instance ayant rejeté l'opposition de la banque au projet de distribution du produit de la vente des biens de la société... en faillite et ayant autorisé la remise des sommes au Trésor public à hauteur du solde du prix de vente de l'immeuble.

## Motifs

S'agissant des deuxième et troisième moyens :

La requérante reproche à l'arrêt d'avoir violé les articles 345 du CPC, 418, 419, 451, 1244 et 1248 du DOC, 56 du Dahir du 15 mars 1962, 154 et 155 du Dahir applicable aux immeubles immatriculés du 2 juin 1915, et l'article 105 du Code de Recouvrement des Créances Publiques promulgué par le Dahir du 3 mai 2000, d'avoir dénaturé les faits et les éléments essentiels du litige, les documents du dossier et les pièces officielles, et d'être entaché de contradiction et d'un vice de motivation équivalant à son absence et à l'absence de base légale.

En effet, la Cour a considéré que « la créance de la requérante est chirographaire, car bien qu'elle ait été initialement inscrite provisoirement comme privilégiée, la Cour d'appel a annulé ce jugement et l'a considérée comme chirographaire », alors que l'arrêt d'appel définitif rendu le 19 mars 2003 dans le dossier n° 755/02/4, bien qu'ayant annulé le jugement de première instance, a confirmé le caractère privilégié de la créance de la banque car elle est garantie par une hypothèque, ce qui rend inutile son inscription sur la liste des créances privilégiées en vertu des dispositions de l'article 296 du Code de commerce alors en vigueur. Il apparaît donc que la Cour ayant rendu l'arrêt attaqué a dénaturé la motivation de l'arrêt d'appel du 19 mars 2003 qui a confirmé que la créance de la demanderesse est garantie par une hypothèque. Dès lors qu'elle est ainsi garantie, elle est payée sur le produit de la vente sur lequel porte l'hypothèque, et si le produit ne couvre pas sa créance, le solde est inscrit au rang des créanciers chirographaires, et s'il reste un excédent, il est remis au syndic de la faillite conformément à l'article 296 susmentionné. Ainsi, elle n'est pas placée dans la masse des créanciers, à titre de rappel. Pour plus d'informations, lorsque l'arrêt du 19 mars 2003 a été attaqué par un pourvoi en cassation, la Cour suprême a rendu un arrêt rejetant le pourvoi, considérant que la banque bénéficie d'un privilège spécial.

La contradiction apparaît également dans le fait que le projet de distribution mentionnait que la créance de la banque était privilégiée, mais l'arrêt, tout en reconnaissant qu'elle est garantie par une hypothèque, l'a considérée comme chirographaire et a fait primer les autres privilèges, ce qui l'a conduit à ne pas respecter le droit de préférence conféré au créancier hypothécaire, qui découle de la loi. En effet, l'article 154 du Dahir du 2 juin 1915 considère le privilège comme un droit réel immobilier qui confère à son bénéficiaire un droit de préférence sur les autres créanciers. Quant à l'article 155 qui le suit, il dispose que les seules créances ayant un privilège sur les immeubles sont les frais judiciaires engagés pour la vente de l'immeuble et la distribution du prix, ainsi que les droits du Trésor tels qu'ils sont déterminés par les lois qui les régissent, c'est-à-dire que le privilège de ce dernier n'existe que s'il existe des lois qui le prévoient. Pour rappel, l'article 155 susmentionné pose deux conditions au droit de privilège du Trésor : qu'il soit prévu par les lois qui le régissent et que le privilège ne puisse s'exercer sur

l'immeuble qu'en l'absence de biens meubles. La lecture correcte de ce texte implique que le Trésor a un droit de privilège sur les biens meubles pour le recouvrement des impôts directs et des taxes assimilées, à l'exception des trois premiers privilèges de l'article 1248 susmentionné, du privilège accordé aux salariés en vertu du quatrième alinéa de l'article précité, du privilège accordé aux entrepreneurs de travaux publics, et du privilège accordé au créancier hypothécaire sur les biens meubles en vertu de l'article 8 du Dahir du 22 novembre 1956. Il ressort donc de ce qui précède que le bénéficiaire d'une hypothèque légale ne fait pas partie des exceptions mentionnées, en plus du fait que son hypothèque légale porte sur l'immeuble et que le privilège du Trésor porte sur les biens meubles, et le législateur ne lui a pas accordé de droit de privilège sur l'immeuble par un texte spécifique, et il n'y a pas de différence à cet égard entre une hypothèque judiciaire et une hypothèque conventionnelle, car le résultat est le même dans les deux cas. En outre, en se référant aux lois régissant le droit du Trésor, on constate que l'article 56 du Dahir du 15 mars 1962, qui a abrogé les articles 56, 60, 62 et 69 du Dahir du 31 août 1935, a limité la créance privilégiée du Trésor aux biens meubles, équipements, marchandises, récoltes et produits des immeubles. Ce texte n'a accordé au Trésor aucun privilège sur le produit de la vente des immeubles, et il n'existe aucun texte similaire à l'article 56 susmentionné concernant l'exercice par le Trésor du droit de préférence pour le recouvrement de sa créance sur les immeubles, comme le prévoit l'article 1244 du DOC.

D'autre part, la Cour a mal appliqué l'article 105 du Code de Recouvrement des Créances Publiques qui dispose que « pour le recouvrement des impôts et taxes, le Trésor bénéficie, à compter de la date de mise en recouvrement des rôles, d'un privilège sur les biens meubles et autres biens appartenant au débiteur, où qu'ils se trouvent, ainsi que sur les équipements et marchandises se trouvant dans l'établissement assujéti à l'impôt et affectés à son exploitation ». Cela signifie que le Trésor ne dispose pas d'un privilège sur le produit de la vente de l'immeuble hypothéqué et que la créance du créancier hypothécaire est prioritaire dans ce cas. Naturellement, cette priorité que l'hypothèque confère à son bénéficiaire s'applique à toutes les ventes aux enchères publiques réalisées pour la réalisation de l'hypothèque, qu'elle soit judiciaire ou conventionnelle, et même s'il s'agit d'une hypothèque judiciaire prise à la suite d'une procédure de faillite. De tout ce qui précède, il ressort que l'arrêt attaqué a violé tous les textes invoqués, ce qui justifie sa cassation.

La Cour ayant rendu l'arrêt attaqué a confirmé le jugement de première instance ayant rejeté l'opposition de la demanderesse au projet de distribution du produit de la vente des biens de la société I en faillite depuis le 13 mars 1995 et ayant autorisé le juge-commissaire à remettre le produit de la vente, au motif « qu'après avoir examiné le procès-verbal de vente de l'immeuble objet du litige, il lui est apparu qu'il a été réalisé en exécution de l'hypothèque judiciaire inscrite au titre foncier n° 789/36 le 1er décembre 1997 au profit de la masse des créanciers et à la demande du syndic de la faillite dans le cadre de la liquidation des biens meubles et immeubles de la société I et non à la demande de la banque appelante ou en réalisation de son hypothèque légale, et que la banque en question était au courant des procédures de vente au profit de la masse des créanciers sans avoir présenté d'opposition, mais au contraire, la banque a participé à la vente et l'adjudication lui a été attribuée, et elle est devenue propriétaire de l'immeuble après paiement du prix le 28 février 2003. Dès lors que la vente a eu lieu en réalisation de l'hypothèque judiciaire au profit de la masse des créanciers, le prix de vente de l'immeuble s'ajoute au prix de vente des biens meubles, et le tout est distribué en cas d'insuffisance de ce dernier pour le paiement des créances. De même, la distribution ne peut concerner que les créanciers dont les créances sont certaines et préalablement vérifiées et inscrites sur la liste des créances selon leur rang de privilège. En ce qui concerne la créance de la banque appelante, il apparaît qu'elle a fait l'objet d'un litige quant à sa nature et a été inscrite sur la liste des créances chirographaires, en plus de son inscription à titre provisoire comme créance privilégiée, puis sur la base du jugement de première instance rendu par le tribunal de première instance d'Arache le 27 mars 2000 dans le dossier n° 22/98/6 suite à l'opposition de la requérante. Cependant, ce jugement a été annulé par l'arrêt n° 493 rendu par la Cour d'appel de Tanger le 19 mars 2003 dans le dossier n° 755/02/4 qui a de nouveau rejeté l'opposition. Par conséquent, la créance revendiquée par la banque reste en dehors de la masse des créanciers. Par conséquent, dès lors que la vente a été réalisée au profit de la masse des créanciers dont les créances sont certaines selon la liste figurant dans le projet de distribution, ils sont prioritaires pour le paiement

de leurs créances sur le prix des biens meubles ainsi que sur le prix de l'immeuble selon leur rang de privilège tel que défini par la loi, étant donné que la créance privilégiée, selon l'article 1244 du DOC, prime toutes les autres créances, même celles garanties par une hypothèque légale, et que le privilège accordé au Trésor public est un privilège général qui lui donne le droit de primer toutes les créances publiques et privées et toutes les hypothèques et privilèges, à l'exception des trois privilèges prévus par l'article 1248 du DOC et du privilège des salariés prévu au quatrième alinéa du même article. De même, l'article 155 de la législation applicable aux immeubles immatriculés a également accordé au privilège du Trésor public un droit de priorité sur les créances garanties par une hypothèque légale. Bien que ce droit soit subordonné à l'absence de biens meubles, le prix de vente des biens meubles n'était pas suffisant, et par conséquent, le droit du Trésor s'est étendu au prix de l'immeuble. En se référant au projet de distribution proposé par le syndic de la faillite, il apparaît qu'il ne s'est pas limité au produit de la vente de l'immeuble, mais a également inclus les sommes provenant de la vente des biens meubles, et a respecté à cet égard le rang des privilèges tel que défini par la loi et a appliqué l'article 314 du Code de commerce lorsqu'il a déduit les taxes dues sur les actifs vendus ainsi que les frais, et le reste des sommes, il l'a distribué selon le privilège, et l'a limité aux salaires dus aux travailleurs pour les six mois précédant la faillite en application des dispositions du quatrième alinéa de l'article 1248 du DOC, puis aux créances du Trésor qui sont intégralement payées en raison de l'insuffisance des sommes provenant de la vente des biens meubles ou de la vente de l'immeuble », alors que l'article 301 du Code de commerce promulgué par le Dahir du 12 août 1913, dont le deuxième livre régit la procédure de faillite, bien qu'il exige effectivement, pour le paiement des créanciers ayant une créance certaine, que leurs créances aient été préalablement vérifiées, il ressort des documents du dossier précédemment soumis aux juges du fond que la banque requérante a inscrit sa créance d'un montant de 9 492 585,00 dirhams à titre privilégié tardivement en vertu du jugement de première instance confirmé en appel le 3 juillet 2003 dans le dossier n° 1115/00/5. Quant à la deuxième créance d'un montant de 45 600 822,66 dirhams, elle a été inscrite sur la liste des créances à titre chirographaire et la banque a contesté cette qualification. Le tribunal de première instance a statué le 27 mars 2000 en l'inscrivant comme créance privilégiée, puis la Cour d'appel l'a annulée le 18 mars 2003 dans le dossier n° 755/02/4 en rejetant de nouveau l'opposition, mais elle a motivé sa décision par le fait que « la créance de la banque est garantie par une hypothèque sur un fonds de commerce, ce qui en fait, en vertu des dispositions de l'article 295 du Code de commerce, un privilège spécial qui n'est inscrit sur la liste des créances avec la masse des créanciers qu'à titre de rappel ». Quant à la troisième créance d'un montant de 32 026,00 dirhams, elle a été inscrite parmi les créances provisoires, ce qui signifie que les créances de la banque ont été vérifiées, et le syndic de la faillite l'a mentionné à la quatrième page du projet de distribution lorsqu'il a indiqué que sa créance privilégiée est fixée à 9 492 585,00 dirhams, et il a commis une erreur en qualifiant sa créance de 45 600 822,00 dirhams de chirographaire alors qu'elle ne doit être inscrite sur la liste des créances qu'à titre de rappel.

Concernant les biens de la société en faillite qui ont été vendus, l'immeuble objet du titre foncier n° 789/36 est grevé d'une hypothèque légale inscrite au profit de la banque requérante pour garantir le paiement d'une somme qui s'est élevée à 35 000 000,00 dirhams. Après la déclaration de faillite de la société I le 13 mars 1995, le syndic des créanciers a obtenu le 27 janvier 1997 un jugement confirmé en appel partiellement, lui permettant d'inscrire une hypothèque judiciaire sur l'immeuble en question. La réalisation de cette hypothèque par le syndic a conduit à la vente de l'immeuble aux enchères publiques le 27 février 2003 pour un montant de 10 235 000,00 dirhams, et les biens meubles ont été vendus pour un montant de 1 985 255,92 dirhams, soit une proportion de 83,75 % pour l'immeuble et 16,25 % pour les biens meubles. Après déduction d'une taxe de 10 % et des salaires dus aux travailleurs pour les six mois précédant la faillite conformément à l'article 298 du Code de commerce, il restait un montant de 4 099 428,80 dirhams. Le juge-commissaire a autorisé son attribution intégrale au Trésor public, bien qu'il comprenne également le produit de la vente de l'immeuble selon la proportion mentionnée.

En examinant les textes régissant le concours entre une créance du Trésor public et une créance garantie par une hypothèque légale, il apparaît que l'article 1244 du DOC dispose que la créance privilégiée (comme celle du Trésor par exemple) prime toutes les autres créances, même celles garanties par des

hypothèques. L'article 155 du Dahir du 2 juin 1915 applicable aux immeubles immatriculés, tel que modifié par le Dahir du 7 janvier 1936, dispose que les seules créances ayant un privilège sur les immeubles sont les frais judiciaires engagés pour la vente de l'immeuble et la distribution du prix, ainsi que les droits du Trésor tels qu'ils sont déterminés par les lois qui les régissent. En se référant à ces dernières, il n'existe aucun texte accordant au Trésor un privilège sur le produit de la vente de l'immeuble. Quant au titre sixième du Code de Recouvrement des Créances Publiques, qui traite des garanties et privilèges et qui était en vigueur au moment de la distribution, ses articles 105 et 106 limitent le privilège du Trésor aux biens meubles et autres biens appartenant au débiteur, où qu'ils se trouvent, ainsi qu'aux équipements et marchandises se trouvant dans l'établissement assujetti à l'impôt et affectés à son exploitation. Pour le recouvrement des impôts et taxes foncières, le Trésor bénéficie en outre d'un privilège spécial qui s'exerce sur les récoltes, les fruits, les produits de la terre et les revenus des immeubles imposables, quel qu'en soit le propriétaire.

Le fait que l'immeuble ait été vendu en réalisation d'une hypothèque judiciaire ou d'une hypothèque légale ne change rien à cette conclusion, dans la mesure où la première ne constitue qu'une mesure conservatoire prise par le syndic des créanciers au nom de leur masse et ne lui confère aucun privilège.

De tout ce qui précède, il ressort que la Cour d'appel, en considérant que la créance de la banque était en dehors de la masse des créanciers et que les créances du Trésor devaient être intégralement payées en raison de l'insuffisance des sommes recouvrées, tant sur les biens meubles que sur l'immeuble, a violé les textes régissant la distribution du produit de la vente d'un immeuble entre créanciers concurrents et a dénaturé les faits de l'espèce, ce qui a conduit à une mauvaise application des textes dont la violation est invoquée. Par conséquent, son arrêt est dépourvu de base légale et entaché d'un vice de motivation équivalant à son absence, ce qui le rend susceptible de cassation en ce qu'il a confirmé le jugement de première instance ayant rejeté l'opposition de la banque au projet de distribution du produit de la vente des biens de la société I en faillite et ayant autorisé la remise des sommes au Trésor public à hauteur du solde du prix de vente de l'immeuble.

Et comme le bon déroulement de la justice et l'intérêt des parties exigent le renvoi de l'affaire devant la même Cour,

Par ces motifs,

La Cour de cassation a décidé de déclarer le pourvoi irrecevable à l'encontre des salariés et de casser l'arrêt attaqué en ce qu'il a confirmé le jugement de première instance ayant rejeté l'opposition de la banque au projet de distribution du produit de la vente des biens de la société I en faillite et ayant autorisé la remise des sommes au Trésor public à hauteur du solde du prix de vente de l'immeuble, et de renvoyer l'affaire devant la même Cour composée d'une autre formation pour qu'elle statue à nouveau conformément à la loi, et de condamner les défendeurs, à l'exception des salariés, aux dépens.