

**Validité de la procédure de
notification d'un commandement
de payer valant saisie
immobilière et surenchère du
débiteur (Cour de cassation
2014)**

Identification			
Ref 31562	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 504/1
Date de décision 16/10/2014	N° de dossier 990/3/1/2013	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Voies d'exécution, Procédure Civile		Mots clés بطلان إجراءات البيع, البيع بالمزاد العلني, الإنذار العقاري, إعادة السمسرة, إجراءات الحجز التنفيذي, Vente aux enchères, Validité de la notification, Surenchère du sixième, Saisie immobilière, Irrecevabilité de l'offre de surenchère	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

1. Invalidité de la notification de l'envoi immobilier :

Le débiteur alléguait que la notification du commandement de payer était irrégulière, car elle avait été remise à une personne ne portant pas le même nom que sa mère, selon les documents officiels. Toutefois, la Cour a jugé que la notification était conforme aux dispositions de l'article 38 du Code de procédure civile, autorisant la remise à un membre de la famille présent au domicile du débiteur.

2. Irrecevabilité de l'offre de surenchère du débiteur :

Le débiteur a présenté une offre de surenchère d'un sixième après la vente initiale. La Cour a jugé cette offre irrecevable, affirmant que le débiteur, en sa qualité de partie saisie, est présumé insolvable, ce qui rend sa participation à la surenchère contraire aux objectifs de l'article 479 du Code de procédure civile. Cet article vise à maximiser la valeur des biens saisis pour protéger les créanciers, et non pour permettre au débiteur de retarder ou d'entraver la procédure.

La Cour a également rejeté l'argument du débiteur selon lequel cette interdiction devait être interprétée restrictivement, précisant que l'insolvabilité présumée du débiteur, démontrée par la saisie de ses biens, justifie son exclusion de la surenchère.

En conséquence, la Cour de cassation a confirmé la décision des juridictions inférieures et rejeté la demande du débiteur, tout en estimant que les procédures étaient régulières et conformes à la loi.

Dispositif :

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et condamné le débiteur aux dépens.

Résumé en arabe

بطلان تبليغ الإنذار العقاري:

ادعى المدعي أن تبليغ الإنذار العقاري كان باطلاً لأنه سُلم إلى شخص ليس له صفة قانونية، حيث أوضح أن التبليغ تم لوالدته التي لا تحمل الاسم المذكور في وثائق التبليغ. إلا أن المحكمة اعتبرت التبليغ صحيحاً، مستندة إلى مقتضيات الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية، التي تتيح تسليم التبليغ لأي فرد من العائلة موجود في موطن المدين، وخلصت إلى أن التبليغ قد استوفى الشروط الشكلية المطلوبة.

عدم قبول عرض السدس المقدم من المدين:

قدم المدعي عرضاً لزيادة السدس بعد البيع بالمزاد العلني، وطالب بإعادة السمسرة. غير أن المحكمة رفضت هذا العرض، معتبرة أن المدين بصفته المحجوز عليه لا يحق له المشاركة في المزايدة أو تقديم عرض بزيادة السدس. وقد استندت المحكمة إلى مقتضيات الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية، مشيرة إلى أن الغاية من هذه الأحكام هي رفع ثمن العقار لمصلحة الدائنين، وليس تمكين المدين، الذي يفترض فيه العسر، من استغلال هذه الإمكانية لإطالة الإجراءات.

كما أكدت المحكمة أن الهدف من منع المدين من تقديم عرض السدس هو تجنب أي تعسف في استعمال حق المشاركة في المزايدة، وذلك حفاظاً على استقرار المعاملات وضمناً لحقوق الدائنين.

المنطوق:

قضت محكمة النقض برفض الطعن، واعتبرت أن الإجراءات المتعلقة بالحجز والبيع قد تمت وفقاً للقانون، وألزمت المدعي بالصائر

Texte intégral

و بعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تحت عدد 690 بتاريخ 2013/03/27 في الملف عدد 12/5/1581، أن الطاعن حسن خ. تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية باكاير، عرض فيه أنه بناء على الإنذار العقاري موضوع الأمر عدد 2008/2325 الموجه له، تم إنجاز إجراءات الحجز التنفيذي على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 09/77642 وتم بيعه بالمزاد العلني بتاريخ 2011/09/06، غير أن هناك مجموعة من الإجراءات الباطلة، ويتعلق الأمر بتبليغه الإنذار العقاري، الذي يستفاد من شهادة التسليم أنه بلغ بواسطة والدته أفریاض فاطمة التي توصلت به ولا تستطيع التوقيع. مع أن هذا الإجراء غير صحيح باعتبار أن والدته تسمى ام. فاطمة حسب ما هو مضمن بصورة بطاقتها الوطنية، وكذا صورة الدفتر العائلي، الأمر الذي يتبين معه أن تبليغ الإنذار باطل لكونه بلغ لمن لا صفة له، وأنه بمجرد علمه بوقوع البيع سارع إلى تقديم عرض السدس بمقتضى الكتاب المبعوث من طرف محاميه بواسطة بريد الأمانة، وهو الإجراء الذي يستوجب إعادة السمسرة طبقاً للفصل 479 من ق م م، الذي يعطي الإمكانية لكل شخص لتقديم عرض بالزيادة عما رسا عليه المزاد على أن يفوق السدس، وهذا الإجراء يستلزم إعادة السمسرة بعد انصرام أجل الثلاثين يوماً، غير أن قرار السيد رئيس المحكمة بقبول هذا البيع في غير محله، ويناسب القول ببطلانه لخرقه للقانون. ملتصاً بالحكم ببطلان إجراءات تبليغ الإنذار العقاري والبيع المنجز في ملف الحجز التنفيذي على عقار عدد 2009/03 الواقع بتاريخ

2011/09/06 وإرجاع الحالة الى ما كانت عليه مع ما يترتب عن ذلك قانونا . وأجابت المدعى عليها المشتريه بكون المدعي لم يدل بما يثبت ملكيته للعقار، وأنها ليست طرفا في ملف الحجز التنفيذي على عقار عدد 2009/03 ملتزمة إخراجها من الدعوى وأضاف أن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم بمقال مكتوب قبل السمسرة طبقا للفصل 484 من ق م م ، كما أن محضر المزايدة يعتبر سند الملكية الراسي عليه المزايدة وأن العارضة قامت بتسجيل محضر المزايدة في الرسم العقاري عدد 19/77642) وأن الإنذار العقاري جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية، وأن المدعي لم يوضح ماهية الإجراءات الباطلة بخصوص البيع بالمزاد العلني، وأن مجرد اكتفاء المدعي بإرسال طلب الزيادة بالسدس بواسطة البريد لا يفي بإعادة السمسرة كما وأنه لم تحترم فيه الشكليات المطلوبة قانونا ولم يقدم داخل الأجل ولم يكن مرفقا بأي ضمانة. وتقدم المدعي بمقالين إصلاحيين يتعلق الأول بإصلاح إسم المدعى عليها واعتبارها شركة أو ساعد انفسه ويتعلق المقال الإصلاحي الثاني بإدخال طالبة التنفيذ الشركة المغربية العامة للابناك، مؤكدا كون البيع باطلا برمته بعد تقديم السدس، وأدلت طالبة التنفيذ الشركة المغربية العامة للابناك بمذكرة جوابية جاء فيها بأن الإنذار العقاري بلغ للمدعى في موطنه وفق مقتضيات الفصل 38 من ق م م ، والتمس رفض الطلب السبقية البت لأن المدعي سبق له أن طعن في إجراءات الإنذار العقاري وصدر بشأنه حكم ابتدائي أيد استئنافا فتكون الدعوى لا محل لها استنادا للفصل 211 من ظهير التحفيظ العقاري وبعد انتهاء الإجراءات أصدر المحكمة حكمها برفض الطلب أيد استئنافا بمقتضى القرار المطعون فيه. في شأن الوسيطتين الأولى والثانية أن القرار اعتبر « المستأنف حيث يعنى الطاعن على القرار خرق الفصل 479 من ق م م وفساد التعليل، بدعوى هو المدين في النزاع، والمدين يمنع عليه المشاركة في المزايدة وبالأخرى تقديم العرض بزيادة السدس » مع أنه لم يرد بالفصل 479 من ق م م ولا في غيره من الفصول ما يقصره على شخص دون آخر أو يستثني شخصا من عموم الأشخاص المتاح لهم الاستفادة من مقتضيات الفصل 479 من ق م م ، و القرار لما استثنى الطاعن بصفته مدينا من المشاركة في المزايدة وتقديم عرض بزيادة السدس يكون قد خرق الفصل المذكور والذي لا تتضمن مقتضياته ما يفيد منع المدين من المشاركة في المزايدة، ولا ما يفيد منعه من تقديم العرض بزيادة السدس، فجاء تعليل القرار على هذا النحو فاسدا لأن فلسفة المشرع من مقتضيات الفصل 479 من ق م م هي إتاحة الفرصة لرفع ثمن العقار حتى يبلغ قيمته الحقيقية عناية من المشرع بمصلحة المدين المنفذ عليه ودائمه لكن حيث إن المحكمة التي أثبتت في تعليلاتها أنه لا مصلحة للمدين في المزايدة لأنه ملزم بأداء الدين وانتفاء بيع ممتلكاته ويفترض فيه العسير تكون أبرزت بما يكفي استثناء المدين من المشاركة في المزايدة عن طريق زيادة المدس موضحة بأن المفروض في المدين هو العسر، وأنه لو كان الأمر غير ذلك البادر لأداء ما بذمته لتفادي مسطرة البيع بالمزاد العلني وإن كان الفصل 479 من ق م م جاء بصيغة العموم في إعطاء الإمكانية لكل شخص التقديم عرض بمقدار السدس على ثمن البيع، إلا أن المفروض أن يكون هذا الشخص قادرا على الأداء ومليء الذمة، ومادام أن الأصل في المدين هو العمر بدليل أن إجراءات البيع الجبري قد مورست على العقار موضوع الرهن فإنه لو كان قادرا على الأداء فعلا لتفادي بيع عقاره، قبل مباشرة إجراءات تبليغ الإنذار العقاري، ولأن ملاءة الذمة والقدرة على الأداء هي التي تخول لمن له مصلحة المشاركة في المزايدة الحق في تقديم عرض السدس، والحال أن هذا الأمر غير ثابت بالنسبة للطالب، لذلك لم يخرق القرار أي مقتضى وجاء معللا لتعليلا سليما و الوسيطتان على غير أساس. في شأن الوسيطة الثالثة: حيث يعنى الطاعن على القرار العدم التعليل، بدعوى أن القول « بمنع المدين من المشاركة في المزايدة وبالأخرى تقديم عرض بزيادة السدس قياسا على منع محاميه من ذلك حسب قانون المحاماة » هو تعليل فاسد لأن المدين هو طرف في مسطرة الحجز التنفيذي ، وأمواله هي التي تكون موضوع حجز تنفيذي لذلك أتاح له المشرع الحق في المزايدة ، في حين أن المحامي مجرد وكيل حرص المشرع على إبعاده عن كل الشبهات وأشار المشرع في المادة 45 من القانون المنظم للمهنة رقم 28.08 على أنه لا يجوز للمحامي أن يقتلي بطريق التفويت حقوقا متنازعا فيها قضائيا، أو أن يستفيد هو وزوجه أو فروعه بأي وجه كان من القضايا التي يتولى الدفاع بشأنها وأقر أن كل اتفاق يخل بهذه المقتضيات يكون باطلا بحكم القانون « أي أن غابة المشرع واضحة في تحصين مهنة المحاماة من كل شبهة والقرار بقياسه منع المحامي للقول بمنع موكله المدين هو قياس في غير محله ويتعين نقضه. لكن حيث إن المحكمة لم تقل بمنع الطالب من المشاركة في المزايدة قياسا على منع المحامي وإنما جاء تعليلا بأن المدين يمنع عليه المشاركة في المزايدة وبالأخرى تقديم العرض بزيادة السدس كما يمنع محاميه عن ذلك أيضا » أي أن المنع يشمل هو ومحاميه فضلا عن أن التعليل المذكور بعد علة زائدة يستقيم القرار بدونها والوسيلة غير مقبولة.

لأجله

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.