

**Commandement immobilier : une
nouvelle signification
postérieure au jugement de
première instance ne peut
régulariser la nullité de la
signification initiale (CA. com.
Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65342	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5171
Date de décision 20251021	N° de dossier 2025/8213/1558	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Notification, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Saisie immobilière, Nullité de l'acte, Notification, Irrégularité de la notification, Impossibilité de régularisation rétroactive, Erreur d'adresse, Confirmation du jugement, Commandement immobilier	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la nullité d'un commandement immobilier pour vice de signification, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une régularisation intervenue après la décision de première instance. Le tribunal de commerce avait annulé l'acte au motif qu'il avait été signifié à une adresse erronée, différente du domicile élu stipulé au contrat de prêt. L'établissement bancaire appelant soutenait avoir purgé ce vice en procédant à une nouvelle signification à l'adresse contractuelle, postérieurement au jugement entrepris. La cour retient que la régularisation d'un acte de procédure par une nouvelle signification, intervenue après le jugement qui en a constaté la nullité, ne saurait avoir d'effet rétroactif pour valider l'acte initialement vicié. Elle ajoute que l'admission de cette nouvelle pièce en appel, qui n'a pu être débattue en première instance, aurait pour effet de priver le débiteur d'un degré de juridiction. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم بنك (م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 10/03/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 2321 بتاريخ 12/03/2020 في الملف عدد 2401/8213/2020 والقاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الطلب وفي الموضوع: ببطان الإنذار العقاري موضوع الملف التنفيذي عدد 2716/8516/2019 الصادر بتاريخ 15/11/2019 مع تحميله الصائر وبرفض باقي الطلبات .

في الشكل:

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستثنائي مستوفيا للشروط المطلوبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد فادي (م.) بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه بتاريخ 03/02/2020 يعرض من خلاله أن قد استفاد من قرض عقاري لشراء شقة موضوع الرسم العقاري عدد 3028/71 المسمى "(أ. 28)" مقابل رهن وأن المدعي توقف عن اداء بعض أقساط الدين بسبب طرده من عمله إلا ان المدعى عليها بادرت الى اجراء تحقيق الرهن والحجز التنفيذي للعقار من اجل بيعه وأن الانذار العقاري واجراءات الحجز التنفيذي معيبة من عدة وجوه ، وحول الاختصاص فإن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء غير مختص بإصدار أمر بتبليغ الإنذار وذلك لكون المدعي ليس تاجرا بل هو مجرد أجير وبالتالي فان المحكمة المختصة في القضية هي المحكمة المدنية في شخص رئيسها. وذلك طبقا لمقتضيات المادة 5 من مدونة التجارة يتعين التصريح بعدم الاختصاص رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء مع إحالة الأطراف على المحكمة المدنية بالدار البيضاء للاختصاص. وحول بطلان الانذار فإن مقتضيات الفصل 205 من ظهير 2/6/1915 تنص على وجوب تبليغ الإنذار للمدين شخصيا وان الفصل 61 من مرسوم 17/12/1968 ينص على انه من البيانات الجوهرية في الإنذار عنوان المدين وأنه بالرجوع إلى مقال المدعى عليه الرامي إلى توجيه الإنذار فقد أشير فيه إلى أن موطن المدعي هو زنقة [العنوان] الدار البيضاء وهو نفس العنوان الذي تم فيه تبليغ جميع إجراءات الحجز وتحقيق الرهن وأن المدعي لم يسبق أن أقام بهذا العنوان وان العنوان الذي يقطن به منذ ما يزيد عن 9 سنوات هو فيلا [العنوان] بوزنيقة، وهو العنوان الممنوح للمدعى عليه الوارد بعقد القرض وأن الاجتهاد القضائي لهذه المحكمة سار في اتجاه الحكم ببطان الإنذار على هذا الأساس وخاصة الحكم الصادر بتاريخ 12/2/2008 حكم عدد 1841 في الملف عدد 6607/15/2007 وأن المدعى عليه يتقاضى بسوء نية من اجل الإضرار بالمدعي من خلال الادلاء بعنوان وهمي خصوصا وأنه بالرجوع إلى شهادة التسليم المدلى بها تؤكد بان الشقة رقم 7 لا توجد بالعنوان المذكور كما أن الجيران لم يسبق لهم أن عرفوا بوجود المدعي هذا العنوان وأن إجراءات التبليغ والحجز باطلة لكون المدعى عليه تقدم بمسطرة التبليغ في عنوان غير عنوان المدعي لذلك يتعين التصريح ببطان الإنذار العقاري وجميع إجراءات التنفيذ المتعلقة به ، وحول المديونية زعمت المدعى عليها بكوها دائنة لفائدة المدعي بمبلغ 5.10.00.2.094 درهم وأن مزاعم المدعية لا تركز على أي أساس سليم سيما وان المدعي بدأ يؤدي أقساط القرض ابتداء من 5/7/2014 وأنه أدى ما يزيد عن 830.000.00 درهم وأن مبلغ الدين وكذا مبلغ الفائدة المستند إليه والمتفق عليه مسبقا لم يطبق بل تم اعتماد سعر فائدة اعلي في مخالفة صريحة للاتفاق المبرم بين الطرفين وكذا لدورية والي بنك المغرب التي تحدد السقف الأعلى لسعر الفائدة وأن مبلغ المديونية لا يزيد عن 1.848.224.24 درهم علما أن المدعى عليها عملت على حصر الحساب بتاريخ 06/09/2019 زد عن ذلك فانه بالرجوع إلى الكشوف الحسابية المرفقة صحبته والصادرة عن المدعى عليها فإنها لا تتضمن البيانات الإلزامية التي استلزامها المشرع

وخاصة سعر الفائدة وطريقة احتسابها طبقا للمادتين 496 من مدونة التجارة و 106 من ظهير 6/7/1993 المعتبر بمثابة قانون ينظم نشاط المؤسسات البنكية وأنه أمام عدم قانونية احتساب الفوائد القانونية بصفة صحيحة فإن المدعي يكون محقا في طلب إجراء خبرة حسابية لتحديد المبالغ المستحقة للمدعى عليها ، ملتصقا بقبول المقال شكلا وموضوعا بعد ضم الملف التنفيذي عدد 2716/8516/2019 أساسا الحكم بطلان الإنذار العقاري موضوع الملف التنفيذي مع يترتب على ذلك قانونا و احتياطيا إجراء خبرة حسابية للتأكد من حقيقة المديونية بما فيها أصل الدين والفائدة يعهد بما لأحد الخبراء المختصين مع الأمر بإيقاف إجراءات جميع التنفيذ الواردة على الرسم العقاري عدد 3028/71 المسمى "أ. 28)" الكاتنة بحي المعاريف بالدار البيضاء بمقتضى الانذار العقاري موضوع الملف التنفيذي و تحميل المدعى عليها الصائر .

عزز المقال ب: نسخة من كشوفات حسابية ونسخة من الإنذار العقاري ونسخة من عقد شراء الشقة وصورة شهادة التسليم وصورة من دعوى التعويض عن الطرد التعسفي.

وبناء على إدلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جواب بجلسة 05/03/2020 جاء فيها أن هذا الطلب لا يرتكز على أساس صحيح ويتعين التصريح برفضه وخلافا لما يزعمه المدعي فإن الإنذار العقاري يتضمن جميع البيانات اللازمة طبقا للمادة 216 من مدونة الحقوق العينية ولا يخفى على المحكمة الطبيعة التجارية لعقد القرض المبرم بين المدعى عليها كتاجر والمدعى مما يجعل البت في إجراءات الإنذار العقاري ينعقد فعلا للمحكمة التجارية بالدار البيضاء وأن المدعى عليها دائنة مرنة تحصلت على شهادة خاصة بتقييد الرهن وأن صفة المدعى عليها كدائنة مرتبهة لا تزال مقيدة بالرسم العقاري المتعلق بالعقار موضوع إجراءات الحجز وأن دين المدعى عليها ثابت بموجب كشف حساب الذي يعتبر حجة في إثبات المديونية المضمنة به إلى أن يثبت العكس وذلك طبقا للمادة 492 من مدونة التجارة، والمادة 156 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها، وتلاحظ المحكمة أن المدعي لم يدل بأية وسيلة تثبت أداء الدين المضمون بالرهن طبقا لما توجبه مقتضيات الفصل 400 من ق ل ع "إذا أثبت المدعي الالتزام كان على من يدعي انقضاءه أو عدم نفاذه تجاهه أن يثبت ادعاءه" ، ملتصقة بالحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنها تعيب على المستأنف كونه استجاب لطلب المستأنف عليه وقضى ببطلان الإنذار العقاري المقيد بالرسم العقاري عدد 71/3028 ، رغما عن أن دعواه المرفوعة من طرفه في هذا الصدد تبقى غير مرتكزة على أساس يدعمها وبالفعل فإن المستأنف عليه قد تمسك بعدم تبليغه بالإنذار العقاري في عنوانه الكائن ب: فيلا [العنوان] بوزنيقة الذي تم الاتفاق بموجب العقد على اختياره محلا للمخاطبة معه، وتم توجيه ذلك الإنذار للعنوان الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء، وسأيره في ذلك الحكم المستأنف ثم قضى ببطلان الإنذار العقاري وأن الحكم المستأنف قد جانب الصواب حينما اعتبر توجيه الإنذار العقاري لعنوان آخر غير ذلك الوارد بعقد الرهن، إذ في هذا الصدد ينبغي التركيز أن إجراءات الإنذار العقاري تدخل في إجراءات تنفيذ السند التنفيذي المتمثل في شهادة التقييد الخاصة والتي يمكن إعادة تبليغ ذلك الإنذار بالعنوان المشار إليه في العقد السالف الذكر، وهو ما تم القيام به من طرف كتابة ضبط هذه المحكمة بناء على طلب العارضة، وفق الثابت من صورة شهادة التسليم المدلى بها طيه والتي تثبت العمل على إعادة تبليغ الإنذار العقاري بالعنوان المختار من طرف المستأنف عليه كمحل للمخاطبة وتأسيسا على ذلك فإن القيام بتدارك طلب التبليغ بمحل مخاطبة المستأنف عليه، والذي للإشارة رجع بملاحظة " عدم العثور على ذلك العنوان، فإن إجراءات تبليغ الإنذار العقاري تكون إذن منجزة وفقا لما يأمر به القانون، ولا يترتب على ذلك القول ببطلان ذلك الإنذار للعللة التي تبناها تعليل الحكم المستأنفكما أنه بخصوص المنازعة التي أثارها الطالب ضمن مقاله والمبنية على الزعم بكون المبلغ الذي بقي بذمته أقل من ذلك المضمن بالإنذار العقاري، يبقى مجرد زعم يفتقر للإثبات، لا سيما وأن مبلغ الدين المطالب به أسس على عقد القرض والضمان المقرون به وكشف الحساب المستخرج من الدفاتر التجارية للبنك الممسوكة بانتظام وفقا للكيفيات المحددة من طرف والي بنك المغرب طبقا للمادة 492 من مدونة التجارة والمادة 156 من القانون رقم 12-13 المتعلق بمؤسسات الائتمان الإيجاري والهيئات

المعتبرة في حكمها وعلاوة على ذلك فإن قضاء المحكمة التجارية بالدار البيضاء قد استقر على اعتبار أن مجرد منازعة في الدين أو جزء منه لا يمكن أن تكون سببا للقول ببطلان الإنذار العقاري، ما لم يثبت المدين الراهن أنه قد تحلل من الدين بأكمله، وركز على أن الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقييد الخاصة بإجراء البيع الجبري للعقار المرهون ما لم يؤد المدين مبلغ الدين المضمون. حيث لذلك فإن الزعم المؤسس من طرف الطالب على كون مبلغ الدين المطالب به يفوق ذلك الذي بذمته يبقى زعما مردودا ولما كان الأمر كذلك فإن دعوى المستأنف عليه تكون غير جدية بالاعتبار، ويكون تبعا لذلك الحكم المستأنف الذي ساير ادعاءاته ولم يقض برفضها قد جاء معيب التعليل الموجب لإلغائه ، ملتزمة قبول المقال الاستئنافي شكلا وموضوعا بالحكم بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب. تحميل المستأنف عليه الصائر.

أرفق المقال ب: نسخة الحكم المستأنف ونسخة شهادة التسليم

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب مرفقة بواسطة نائبه بجلسة 30/09/2025 التي جاء فيها من حيث مصادفة الحكم الابتدائي الصواب فيما قضى به ببطلان الإنذار العقاري لمخالفة العقد الرابط بين الطرفين والبند المتعلق بمحل المخابرة ولمخالفته المقتضيات القانونية الامرة المتعلقة بمسطرة التبليغ المنصوص عليها في الفصول 3837 و 39 من ق م م ، ومخالفة البند قواعد حسن النية المنصوص عليها في المادة 5 من ق م م والتقاضي بسوء نية فان المقال الاستئنافي خال من أسباب و موجبات جدية يمكن الاستناد اليها للطعن بالاستئناف في مقتضيات الحكم الابتدائي والحكم بإلغائه وفق ما جاء في ملتزمات المستأنف وانه خلافا لما جاء في المقال الاستئنافي فان الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى به ، بعد معاينة اخلال البنك المستأنف بالمقتضيات القانونية المتعلقة بمسطرة التبليغ المنصوص عليها في م م والفصل 37 و38 و 39 من ق م مخالفة البنك المستأنف للعنوان الصحيح للعروض المنصوص عليه في العقد الرابط بين الطرفين و الكائن ب [العنوان] بوزنيقة – وتعهد البنك تضمين عنوان وهمي و غير صحيح الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء و بشكل مخالف لمقتضيات الفصل 5 من ق م م ، و ان مزاعم البنك المستأنف بانه تقدم بطلب للمحكمة من اجل إعادة التبليغ بالعنوان المشار اليه بالعقد بمثابة إقرار قضائي للبنك المستأنف بالاخلالات المعاينة من قبل محكمة أولى درجة المتعلقة بمسطرة التبليغ بالعنوان غير الصحيح طبقا لمقتضيات الفصل 404 من ق ل ع المغربي، مما يتعين معه رد ما اثير من قبل البنك المستأنف بهذا الخصوص ومن حيث التسوية الودية لمبلغ الدين المطالب به في الإنذار العقاري موضوع الرسم العقاري عدد 71/3028 بعد صدور الحكم الابتدائي المستأنف بأربع سنوات وإعادة جدولة الدين وفق ما يتولى العارض بسطه امام المحكمة بالحجج و الوثائق و الادلة الدامغة ولا يخفي العارض استغرابه امام محكمة الاستئناف ، من الطعن بالاستئناف المقدم من قبل البنك في مقتضيات الحكم الابتدائي رقم 2321 الصادر بتاريخ 20200312 في الملف رقم : التسوية 2020/8213/2401 ، بعد مرور خمس سنوات عن صدور الحكم و اقل من سنة الودية للمديونية بين الطرفين بواسطة الموثقة الأستاذة امال (ب.) وان الثابت من المراسلات الموثقة الأستاذة امال (ب.) مع بنك (م.) موضوع الحصول على رفع اليد عن الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد 25/11287 و سداد العارض مبلغ 2.000.000,00 درهم من منتج بيع الرسم العقاري عدد 25/11287 و حصر مبلغ الدين المتبقى بذمة العارض موضوع الرهن المقيد بالرسم العقاري عدد 71/3028 موضوع الإنذار العقاري صدر بشأنه الحكم بالبطلان في حدود مبلغ انتهائي قدره : 1.450.000,00 درهم وانه برجع المحكمة للإنذار العقاري المصرح ابتدائيا ببطلانه ومبلغ الدين المطالب به من قبل البنك المستأنف وقدره 2.094.510,00 درهم ووثيقة وقف الحساب الصادرة عن المستأنف بنك (م.) المؤرخة في 21 02 2024 بحصر مبلغ الدين في مبلغ 1.450.000,00 درهم سيتبين للمحكمة بان الدين المطالب به في الإنذار العقاري اصبح متغيرا وموضوع تسوية ودية بين الطرفين الامر الذي اصبح معه الإنذار العقاري موضوع الملف التنفيذي عدد 2019/8516/2716 الصادر بتاريخ 15 11 2019 مفتقدا للجدية غير مرتكز على أساس واقعي وقانوني سليم ، ملتمسا سماع القول والحكم برد الاستئناف و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى بهمع تحميل المستأنفة الصائر .

أرفقت ب: وثيقة وقف الحساب صادرة عن بنك (م.) بوقف الحساب و طلب الحصول على رسالة رفع اليد عن الرهن موضوع الرسم العقاري و رسالة الموثقة و شيك .

و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 14/10/2025 التي جاء فيها أنه يتجلى من خلال مذكرة المستأنف عليه

والوثائق المرفقة بها أنه يعترف صراحة بكون ذمته لازالت لم تبرأ من الدين العالق بها والذي أكد هو نفسه أنه محصور في مبلغ 1.450.000,00 درهم. وحيث إن ذلك يؤكد صحة ما دفع به البنك العارض من كون قضاء محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قد استقر على اعتبار أن مجرد المنازعة في الدين أو جزء منه لا يمكن أن تكون سببا للقول ببطان الإنذار العقاري، ما لم يثبت المدين الراهن أنه قد تحلل من الدين بأكمله، وركز على أن الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقييد الخاصة بحق له أن يباشر إجراءات البيع الجبري للعقار المرهون ما لم يؤد المدين مبلغ الدين المضمون(انظر قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء عدد 1905 المؤرخ في 2006/04/04 في الملف رقم (2005/14/4319) وفي النازلة فإن المستأنف عليه لم يزعم ولم يدل بما يثبت تنفيذ الالتزام العالق بذمته وأداء الدين المضمون من طرفه عن طريق الرهن العقاري، بل أكد كونه لازال مدينا لفائدة العارض بالمبلغالسالف الذكر وأنه لما كانت مزاعم المستأنف عليه وكما هو ثابت من خلال الوثائق التي عزز بها طلبه الحالي مجردة من أية منازعة جدية، فإنه يتضح جليا أن الطالب إنما يسعى فقط إلى استصدار حكم بإبطال الإنذار العقاري من أجل التملص من التزاماته التي يفرضها عليه عقد الرهن والحيلولة دون حصولالعارض على حقوقه المشروعة ليس إلا وأن المستأنف عليه يقر بتوقفه عن الأداء، وما دام أنه في الدعوى الحالية يوجد في مركز الادعاء والمنازع في الإنذار فإن موقعه هذا يفرض عليه الإدلاء للمحكمة بالحجج الكافية المثبتة لأداء كامل الدين وليس مجرد المنازعة المجردة فيه ولذلك فإن ما تمسك به المستأنف عليه يبقى غير ذي أساس ولا تأثير له على محتوى المقال الاستئنافي ، ملتسما برد دفع المستأنف عليه. الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 14/10/2025 حضرها دفاع الطرفين ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ المُلَفِ في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 21/10/2025 .

التعليل

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه كون إجراءات الإنذار العقاري تدخل في اطار تنفيذ السند التنفيذي المتمثل في شهادة التقييد الخاصة و بالتالي يمكن إعادة تبليغ الإنذار بالعنوان المشار اليه في عقد الرهن و ان هذا ما بادر الطاعن الى القيام به حسب شهادة التسليم المرفقة بالمقال .

و حيث إنمبادرة الطاعن بإعادة تبليغ الإنذار العقاري في عنوان غير ذلك الوارد بالانذار العقاري موضوع الطعن بالبطان لا يمكن ان يمتد باثر رجعي لاصلاح ما ضمن بالانذار العقاري موضوع الدعوى الحالية ، خاصة و ان شهادة التسليم تم استصدارها و تبليغها بتاريخ 30/01/2025 و هو تاريخ لاحق لصدور الحكم المستأنف في 12/3/2020 ، سيما و ان من شان قبول هذه الشهادة و اعتبارها حرمان المستأنف عليه من درجة من درجات التقاضي ، مما يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع :برده و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .