

La conclusion d'un protocole d'accord modifiant le montant de la dette constitue une novation, entraînant la nullité de la procédure de saisie immobilière fondée sur la créance initiale éteinte (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65405	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5383
Date de décision 20251028	N° de dossier 2025/8213/4041	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Difficultés d'exécution, Procédure Civile		Mots clés Titre exécutoire, Saisie immobilière, Protocole d'accord, Nullité du commandement immobilier, Novation, Modification du montant de la dette, Extinction de l'obligation, Difficulté d'exécution, Créance Bancaire, Certificat spécial d'inscription	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les effets novatoires d'un protocole d'accord postérieur à l'engagement de poursuites en réalisation d'une sûreté immobilière. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité de la sommation immobilière. L'appelant soutenait que la conclusion d'un protocole d'accord postérieur, fixant un nouveau montant de la dette et un nouvel échéancier, emportait novation de l'obligation initiale et privait d'effet la sommation antérieurement délivrée. La cour fait droit à ce moyen, retenant que nonobstant la clause du protocole excluant expressément la novation, celui-ci avait en réalité opéré un changement de l'objet de l'obligation en substituant au solde initial un nouveau montant de dette. Au visa des articles 347 et 350 du code des obligations et des contrats, la cour juge que cette substitution a entraîné l'extinction de la créance primitive. Dès lors, la sommation immobilière, fondée sur la créance éteinte, se trouvait privée de toute cause juridique et ne pouvait plus servir de fondement à la procédure de réalisation de la sûreté. Le jugement entrepris est par conséquent infirmé et la nullité de la sommation immobilière est prononcée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت الجهة الطاعنة بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 10/06/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 1340 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 16/04/2025 في الملف رقم 222/8213/2025 القاضي في منطوقه: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع: برفضه وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث إنه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الجهة الطاعنة بالحكم المستأنف.

وحيث إن الاستئناف قدم مستوفيا للشروط المتطلبة قانونا أجلا و صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن الجهة المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط و المؤدى عنه بتاريخ 19/01/2025، والذي تعرض فيه ان المدعى عليها واجهتها بإنذار عقاري و ان طلب تبليغ الانذار العقاري التي تقدمت به المدعى عليها فتح له ملف تنفيذي عدد 2016/28/445 المضموم للملف 2024/8516/76 ان المدعى عليها تباشر اجراءات التنفيذ عن طريق النزاع الاجباري لملكية العقار اعلام لبيعه بالمزاد العلني والحال ان مبلغ الدين الذي تطالب به هو(1602.496,30 درهم) والتي تدعي أنه مترتب بذمة شركة (ل. د. س.) والناجاة عن القرض الممنوح لها على حسابها الجاري غير ثابتة ذلك انه أولا بالرجوع إلى الانذار العقاري سيتضح انه جاء معيبا شكلا، وذلك بخرقه مقتضيات الفصل 205 من ظهير 2 يونيو 1915 الامر الذي يجعله باطلا، كما أنه بالرجوع الى الشهادة الخاصة المرفقة بالإنذار، سيتضح أنها جاءت مخالفة للنموذج المنصوص عليه في الفصل 58 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ وستوجب التصريح ببطلانه، وأخير فيما يخص المديونية، فانه بالرجوع الى الإنذار العقاري وبالأخص الكشوفات الحسابية سيتضح أنها حددت الأشهر الغير مؤدات في 11 شهرا، ومبلغ المديونية حدد في 1.602.496,30 درهم لكن ، فالواقع خلاف ذلك ان العارضين قد أدو مجموعة من الأقساط الشهرية إلى غاية حصر الحساب بتاريخ 19/05/2015 إلا أن المدعى عليها لم تحتسبه ولم تضمنه بالكشوفات الحسابية البنكية المؤسس عليها الانذار موضوع الملف التنفيذي المشار اليه اعلاه، وهو ما أضر بحقوق ومصالح العارضين، وهو ما يجعل الكشوفات الحسابية لا تتوفر فيها الشكليات المطلوبة، وتدلي العارضة بمجموعة من وصولات الأداء قصد اثبات ما تدعيه، وإن المدعى عليها لم تبين العمليات التي أدت إلى تكوين المبلغ المضمن بالانذار والمطالب به من طرفها الذي يفوق بكثير مبلغ المديونية الاصلي مما يجعل الكشوفات الحسابية مخالف لمقتضيات المادة 118 من القانون المتعلق بمؤسسات الائتمان و أن مبلغ المديونية غير ثابت مطلقا، في ظل عدم احترام كشوفات الحسابات البنكية للشكليات التي حددتها دوريات والي بنك المغرب ولوقوع اداء الدين بمقتضى وصولات الاداء، وبالتالي سيجعل الانذار باطلا ومن جهة ثانية فإن الانذار العقاري بمثابة حجز عقاري ومواصلة اجراء تنفيذه عن طريق البيع الجبري لعقار العارضين عن طريق المزاد العلني سابق لأوانه أمام وجود بروتوكول اتفاقي المؤرخ في 2019/11/08 الذي بموجبه تمت تسوية وضعية العارضين تجاه المدعى عليها ، تم اعادة جدولة الدين، وبالتالي يتضح أن البروتوكول الاتفاقي الغي جميع الديون التي تم حصرها بعد انجازه خاصة امام قاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود وبالتالي فإن الدين الذي تزعم المدعى عليها انه ترتب بذمة العارضين قد انقضى طبقا للفصل 319 من قانون الالتزامات والعقود الذي حدد اسباب انقضاء الالتزام على سبيل الحصر ومنها التجديد و أن ذمة العارضين خالية من ايت مبالغ ما مدام تجديد عقد الرهن بمقتضى البروتوكول الاتفاقي المؤرخ في 2019/11/08 وبيعه بالمزاد العلني

أن يلحق ضرار فادحا بهم و التمسوا الحكم ببطلان الانذار العقاري عدد 445/28/2016 المضموم للملف 2024/8516/76 و الحكم بإيقاف اجراءات النزع الاجباري لملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 38/33235 الرامية الى بيعه بالمزاد العلني القول مع النفاذ المعجل و الصائر ورافقوا المقال بنسخة من الإنذار و نسخة من وصولات الأداء ونسخة من عقد الفرض مؤرخة بتاريخ 2011/12/15 و نسخة من البروتوكول الاتفاقي المؤرخ في 2019/11/08.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بتاريخ 2025/03/05 التي جاء فيها أن العارضة أرفقت طلب بيع العقار المرهون بكشف حسابي فإن الغاية من ذلك هو بيان مبلغ الدين الإجمالي الذي هو في ذمة المدعي أما أساس دعوى العارضة الرامية إلى تحقيق الضمانة التي تستفيد منها فهي الشواهد الخاصة بالتقيد و المدعي سبق له أن رهن عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 33235/38 بتاريخ 2012/09/14 الضمان أداء مبلغ 500.000,00 درهما وبتاريخ 2011/12/23 رهن المدعي عقاره الأنف الذكر من أجل ضمان أداء مبلغ 1.300.000.00 درهما وهذا يعني أن عقار المدعي مرهون للعارضة لضمان أداء مبلغ 1.800.000,00 درهما لكن بالاطلاع على طلب تبليغ إنذار عقاري بمثابة حجز تنفيذي، فإن العارضة لم تطالبه إلا بالمبالغ الذي هو مدين بها بالفعل أي مبلغ 1.602.496,300 درهما رغم وجود رهون لضمان أداء مبلغ 1.800.000,00 درهم وأنه تبعا لذلك، لا سبيل للحديث عن الكشوف الحسابية مادام أن أساس دعوى العارضة الرامية إلى تحقيق الضمانة التي تستفيد منها مؤطرة بمقتضى المادة 215 من مدونة الحقوق العينية التي تجيز للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون هذا مع العلم أن المادة 214 من مدونة الحقوق العينية تنص على أن الشهادة الخاصة بالتقيد لها قوة سند قابل للتنفيذ لذلك، لا سبيل للحديث عن الكشوف الحسابية مادام أن المسطرة التي تباشرها العارضة مؤطرة بمقتضى الشواهد الخاصة بالتقيد التي يعتبرها المشرع سندا تنفيذيا وحول ما ورد في مقال المدعي بخصوص بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/08 تجدر الإشارة إلى أن بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/08 الذي أبرمته العارضة مع المدعي الحالي رغبة منها في إعطائه مهلة لتنفيذ ما التزم به بعدما استعصى عليه أداء ديون المؤسسة البنكية إلا أنه أخل بالتزاماته التعاقدية وأنه بمطالعة بروتوكول الاتفاق الأنف الذكر نجد أن المدعي الحالي يعترف من أنه مدين للعارضة بمبلغ 1.351.681.30 درهما بتاريخ إبرام الاتفاق والتزم المدين بأداء المبلغ المحدد في بروتوكول الاتفاق داخل أجل شهرين وأن الأداء يكون كل شهر، كما أن الفصل 5 من نفس البروتوكول ينص على أنه في حالة عدم احترام المقترض ما التزم به يكون من حق العارضة مقاضاته، وفعلا، أقامت العارضة دعوى الأداء في مواجهة المدعي وطلبت تحقيق الضمانة التي تستفيد منها أما التجديد الذي يتحدث عنه المدعي فإنه لا وجود له و أمام اعتراف المدين بالمديونية التي في ذمته سنة 2019 في حدود مبلغ 1.351.681,30 درهما أي منذ 6 سنوات خلت، فإنه من الأكيد أنه أمام تخلف المدين عن احترام تعهداته فإنه ترتب في ذمته فوائد اتفاقية المحددة عقدا في نسبة 9% مضاف اليه الضريبة على القيمة المضافة وأنه بمطالعة الوصولات التي أدلى بها المدعي، نجد أنها كلها باستثناء واحد تعود لسنة 2012 و 2013 و 2014 وهي بطبيعة الحال تهم إبداعات المبالغ مالية بحساب المدعي وليس أداء لديونها وأن الوصل الوحيد الذي هو مؤرخ في 2022/07/07 يفيد أن المدعي الحالي أودع بحسابه مبلغ 9.000.000 درهما وهكذا، يتبين أن ادعاءات المدعي لا أساس لها من الصحة وما كان له أن يثيرها أمام المحكمة للقول من أنه أدى جزءا من الدين موضوع بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/08 و التمسست الحكم برفض الطلب ورافقت المقال بنسخة من الانذار العقاري المقام من لدن العارضة و نسخة من الشهاداتتين الخاصتين بالتقيد.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبه بتاريخ 2025/04/02 والتي جاء فيها أنه بالرجوع الى الكشوفات الحسابية المدلى بها من طرفها يتبين انها أدت جزء كبير من المبالغ و التي وصلت إلى مبلغ المديونية المضمن بالإنذار الأصلي، كما أن المدعى عليها لم تبين العمليات التي أدت الى تكوين المديونية، وان البروتوكول الجديد الغي جميع الالتزامات السابقة، لا سيما و ان شروط التجديد متوفرة في النازلة، وأكد ما سبق و التمسست الحكم وفق الطلب.

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعنون بأنه خلافا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه فان الحكم المطعون فيه لم يستجب للشروط التي وضعها المشرع في الفصل 50 أعلاه وجاء ناقص التعليل كما انه خلافا لما ذهب اليه الحكم المطعون فيه فانه سيتضح للمحكمة بان الدين الذي تزعم المستأنف عليها انه ترتب بذمة العارضين قد انقضى طبقا للفصل 319 من قانون الالتزامات العقود الذي حدد اسباب انقضاء الالتزام على سبيل الحصر ومنها التجديد وأن ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب خاصة ان الانذار العقاري المراد ابطاله تم تأسيسه منذ سنة 2016 اي قبل ابرام البروتوكول الاتفاقي سنة 2019 وتضمن كافة الدين رغم علم المطلوبة في الاستئناف العارض قد ادى بمبالغ مهمة تفوق بكثير مبلغ 800.000.00 درهم وذلك ثابت بمقتضى الوصولات متواجدة بالملف وبالتالي سيتضح ان الانذار العقاري الذي توصل به العارض يبقى غير جدير بالاعتبار ويتعين ابطاله ومن جهة ثانية ان الانذار العقاري موضوع الدعوى قد تضمن مبلغ 1.602.496.30 درهم، في حين أن البروتوكول الاتفاقي المبرم سنة 2019 قد الغى جميع مديونية مترتب في ذمة العارض وحدد مبلغ القرض في 1.351.681.30 درهم مما يؤكد ان مباشرة اجراءات البيع الجبري لعقار العارض بناء على الدين الأصلي بعد اثره غير مشروع على حساب العارض خاصة أن المستأنف عليها لم تثبت انها مدينة للعارض باي قسط ناتج عن تجديد عقد الرهن بمقتضى بروتوكول الاتفاقي المؤرخ في 2019 وأن المستأنف عليها بمقتضى البروتوكول الاتفاقي قد تراجعت وبصفة ضمنية عن الانذار العقاري و اصبح غير مرتب لاثره الذي هو تحقيق الرهن وان ذمة العارضين خالية من ايت مبالغ ما مدام تجديد عقد الرهن بمقتضى البروتوكول الاتفاقي المؤرخ في 2019/11/08 وأن من شأن الاستمرار في مسطرة تحقيق الرهن بحجز العقار تنفيذيا وبيعه بالمزاد العلني ان يلحق ضرار فادحا بالعارضين و ان الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب فيما قضى به خاصة انه لم يجب على دفع العارض الرامي الى المنازعة في اصل الدين وبالاطلاع على الانذار العقاري وبالأخص الكشوفات الحسابية سيتضح أنه حدد الاشهر الغير المؤداة في 11 شهرا، ومبلغ المديونية حدد في 1.602.496.30 درهم لكن، فالواقع خلاف ذلك ان العارضين قد أدو مجموعة من الأقساط الشهرية إلى غاية حصر الحساب بتاريخ 2015/05/19 إلا أن المدعى عليها لم تحتسبه ولم تضمنه بالكشوفات الحسابية البنكية المؤسس عليها الانذار موضوع الملف التنفيذي المشار اليه اعلاه وهو ما أضر بحقوق ومصالح العارضين وهو ما يجعل أيضا الكشوفات المذكورة محط شك لا سيما أنها من صنع المدعى عليها ولا يتوفر فيها الشكليات المطلوبة وتدل العارضة بمجموعة من وصولات الأداء وان المستأنف عليها لم تبين العمليات التي أدت إلى تكوين المبلغ المضمن في الانذار والمطالب به من طرفها الذي يفوق بكثير مبلغ المديونية الاصلية مما يجعل الكشوفات الحسابية مخالفا لمقتضيات المادة 118 من القانون المتعلق بمؤسسات الائتمان وأن مبلغ المديونية غير ثابت مطلقا في ظل عدم إحترام كشوفات الحسابات البنكية للشكليات التي حددتها دوريات والي بنك المغرب ولوقوع اداء الدين بمقتضى وصولات الاداء وبالتالي سيجعل الانذار باطلا لذلك يلتمس العارضون الغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي الحكم ببطلان الانذار العقاري موضوع الملف التنفيذي الاصلية عدد 445/28/2016 المضموم للملف 76/8516/2024 والقول بايقاف اجراءات النزاع الاجباري لملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 38/33235 الرامية الى بيعه بالمزاد العلني.

وارفق المقال بنسخة حكم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائباها بجلسة 23/09/2025 جاء فيها أن المستأنفين يزعمون أن مقال الانذار العقاري جاء معيبا شكلا بدعوى أنه خرق مقتضيات الفصل 205 من ظهير 2 يونيو 2015 الذي حدد البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها الانذار العقاري إلا أن ما أثاره المستأنفين لا اساس له من الصحة فالبيانات الواجب ذكرها في مقال الانذار العقاري هي المنصوص عليها في المادة 216 من مدونة الحقوق العينية وأنه بمطالعة الانذار العقاري المقام من لدن العارضة نجد أنه يتضمن كل البيانات المنصوص عليها في المادة الأتفة الذكر كما تجدر الإشارة إلى أن العارضة إن أرفقت طلب بيع العقار المرهون بكشف حسابي فإن الغاية من ذلك هو بيان مبلغ الدين الإجمالي الذي هو في ذمة المستأنفين أما أساس دعوى العارضة الرامي إلى تحقيق الضمانة التي تستفيد منها فهي الشواهد الخاصة بالتقييد فالمستأنف الأول سبق له أن رهن عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 38/33235 بتاريخ 2012/09/14 لضمان أداء مبلغ 500.000,00 درهما وبتاريخ 2011/12/23 رهن المستأنف الأول عقاره الأنف الذكر من أجل ضمان أداء مبلغ 1.300.000,00 درهما وهذا يعني أن عقار المستأنف الأول مرهون للعارضة لضمان أداء مبلغ 1.800.000,00 درهما ويتضح بالاطلاع على طلب تبليغ إنذار عقاري بمثابة حجز تنفيذي فإن العارضة لم تطالبه إلا بالمبالغ الذي هو مدين بها بالفعل أي مبلغ 1.602.496,30 درهما رغم وجود رهون لضمان أداء مبلغ 1.800.000,00 درهما وأنه تبعا لذلك لا سبيل

للحديث عن الكشوف الحسابية مادام أن أساس دعوى العارضة الرامية إلى تحقيق الضمانة التي تستفيد منها مؤطرة بمقتضى المادة 215 من مدونة الحقوق العينية هذا مع العلم أن المادة 214 من مدونة الحقوق العينية تنص على أن الشهادة الخاصة بالتقييد لها قوة سند قابل للتنفيذ وأنه تبعا لذلك فدفع المستأنف الأول لا يجد ما يبرره قانونا إذ المسطرة المتبعة من لدن العارضة هي المسطرة المنصوص عليها قانونا لذلك لا سبيل للحديث عن الكشوف الحسابية مادام أن المسطرة التي تباشرها العارضة مؤطرة بمقتضى الشواهد الخاصة بالتقييد التي يعتبرها المشرع سندا تنفيذيا وحول ما ورد في المقال الاستثنائي بخصوص بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/8 ان هذا البروتوكول الذي أبرمته العارضة مع المستأنفين رغبة منها في إعطائهم مهلة لتنفيذ ما التزموا به بعدما استعصى عليهم أداء ديون المؤسسة البنكية إلا أنهم أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية وأنه بمطالعة بروتوكول الاتفاق الأنف الذكر يتبين أن المستأنف الأول يعترف من أنه مدين للعارضة بمبلغ 1.351.681,30 درهما بتاريخ إبرام الاتفاق والتزم المدين بأداء المبلغ المحدد في بروتوكول الاتفاق داخل أجل سنتين وأن الأداء يكون كل شهر كما أن الفصل 5 من نفس البروتوكول ينص على أنه في حالة عدم احترام المقترض ما التزم به يكون من حق العارضة مقاضاته وتحقيق الضمانة التي تستفيد منها أما التجديد الذي يتحدث عنه المستأنف فإنه لا وجود له إلا في ذهن هذا الأخير مادام أن الفصل 6 من البروتوكول ينص صراحة على أن الاتفاق المذكور لا يعتبر تجديدا للمدين فالتجديد قبل كل شيء يجب أن ينص عليه في العقد إذ لا يفترض إنما حصل التجديد أو لم يحصل، فإنه لا شيء يمنع العارضة من تحقيق الضمانة التي تستفيد منها مادام أن المقترض خرق مقتضيات بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/8 فأمام اعتراف المدين بالمديونية التي في ذمته سنة 2019 في حدود مبلغ 1.351.681,30 درهما أي منذ 6 سنوات خلت، فإنه من الأكيد أنه أمام تخلف المدين عن عدم احترام تعهداته فإنه ترتب في ذمته فوائد اتفاقية المحددة عقدا في نسبة 9% مضاف إليه الضريبة على القيمة المضافة لذلك، فبروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/8 يدين المدين ويؤكد صحة المسطرة التي تباشرها العارضة وحول ما ورد في المقال الاستثنائي من أنه أدى مجموعة من مستحقات العارضة ذلك أنه كما هو وارد من بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2019/11/8 فإنه كان يتعين على المدين أداء ما بذمته داخل أجل سنتين كما التزم بذلك وأنه بمطالعة الوصولات التي أدلى بها المستأنف يتضح أنها كلها باستثناء واحد تعود لسنة 2012 و 2013 و 2014 وهي بطبيعة الحال تهم إيداعات المبالغ مالية بحساب المستأنف وليس أداء لديون العارضة وأن الوصل الوحيد الذي هو مؤرخ في 2022/07/07 يفيد أن المستأنف الأول أودع بحسابه مبلغ 9.000,00 درهما وأن حكما صدر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2007/01/09 في الملف عدد 2016/8201/3511 قضى منطوقه بإدانة المدعى عليها الثانية في شخص ممثليها القانوني والسيد محمد (ب.) ومراد (ب.) تضامنا فيما بينهم بأدائهم للعارضة في شخص ممثليها القانوني مبلغ 1.602.496,30 درهما مع الفوائد القانونية مع حصر ضمان المدعى عليهما الثاني والثالث في مبلغ 1.300.000,00 درهما وأن المبلغ المقضى به للعارضة هو الذي ورد في مقال الانذار العقاري لذلك تكون دفعات المستأنفين غير جدية وحول ما ورد في المقال الاستثنائي من أن العارضة لم تبين العمليات التي أدت إلى تكوين المبلغ المضمن في الانذار العقاري أنه كما سبق وأن وضحت العارضة في بداية هذه المذكرة الجوابية فإن الانذار العقاري المقام من لدن العارضة يستمد قوته من الشواهد الخاصة بالتقييد كما تنص على ذلك المادة 215 من مدونة الحقوق العينية هذا بالإضافة إلى أن العارضة استصدرت حكما بالأداء أدان المستأنفين بأدائهم على وجه التضامن للعارضة بنفس المبلغ الوارد في مقال الانذار العقاري أضف إلى ذلك أن بروتوكول الاتفاق يعترف فيه المستأنفين من أن ذمتهم مليئة اتجاه العارضة بمبلغ 1.351.681,30 درهما وأنه وبمناسبة إبرام بروتوكول الاتفاق وإعلان استعداد المدينين لأداء ما بذمتهم طوعا فإن المؤسسة البنكية تتنازل عن بعض مستحقاتها وأنه لهذا السبب حدد دين العارضة في مبلغ 1.351.681,30 درهما وأنه تبعا لذلك، فإن ما يجادل فيه المستأنفين بخصوص دين العارضة يجسم تماطلا في أعلى أوجهه لذلك تلتمس العارضة تأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر.

وارفقت المذكرة بنسخة حكم وشهادة بعدم التعرض والاستئناف.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 21/10/2025 حضر دفاع المستأنف عليها فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 28/10/2025.

محكمة الإستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بكون الحكم المطعون فيه لم يستجيب للشروط التي وضعها في الفصل 50 من ق م ق م لكونه لم يكن معللا لكن،

وحيث إنه بالرجوع الى نسخة الحكم المذكور المؤشر على صفحاته من كتابة الضبط يتبين انها تضمنت الوقائع والمنطوق والحيثيات التي تأسس عليها المنطوق وأوضحت مبادئ القانون التي اعتمدها في حكمها وفقا للفصل 50 من ق م م مما يتيح للمتضرر من الحكم فهم أسباب الحكم بشكل واضح ويساعده على تقرير ما إذا كان يرغب في الطعن ضد الحكم أم لا، وطالما ان الحكم جاء معللا يبقى ما تمسكت به المستأنفة مجرد ادعاء غير مؤيد بأي حجة قانونية ويظل بالتالي غير مؤسس ويتعين رده.

وحيث تمسكت المستأنفة بكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب ذلك أن الإنذار العقاري المراد ابطاله تم تأسيسه على مديونية سابقة للبروتوكول الاتفاقي المؤرخ في 8-11-2019، وأن هذا الأخير ألغى الدين القديم وحدد دينا جديدا قدره 1351681,30 درهم خاصة وان المستأنفة لم تثبت انها مدينة بأي دين ناتج عن تجديد عقد الرهن بمقتضى البروتوكول الاتفاقي المذكور وانه بابرام بروتوكول اتفاقي تكون قد تراجعت وبصفة ضمنية عن الإنذار العقاري وأصبح غير مرتب لاثاره.

وحيث صح ما تمسكت به المستأنفة، ذلك أن الثابت من وثائق الملف أن الإنذار العقاري المؤرخ في 20/12/2016 استند إلى مديونية شاملة لمجموع الدين آنذاك قدرها 1.602.496,30 درهم، في حين أن الطرفين أبرما لاحقا بروتوكولا اتفاقيا بتاريخ 8/11/2019 تم بموجبه تحديد الدين في مبلغ جديد قدره 1.351.681,30 درهم، مع إعادة تنظيم وجدولة المديونية، وهو ما يفيد أن الدين الأصلي الذي تأسس عليه الإنذار العقاري قد تم استبداله بالتزام جديد، مما يؤدي قانونا إلى انقضاء الالتزام السابق وزوال الأساس الذي قام عليه الإنذار محل النزاع، وبالتالي لا يمكن اعتماده للمطالبة بالتنفيذ على العقار بعد أن انتفى سببه القانوني بمقتضى الاتفاق اللاحق بين الطرفين

وحيث دفعت المستأنف عليها بأن البروتوكول الاتفاقي المبرم بين الطرفين لا يشكل تجديدا للدين، استنادا إلى البند السادس منه الذي نص على أن التجديد لا يفترض بل يجب أن يكون صريحا وفقا للقانون، لكن وحيث إن تحديد الطبيعة القانونية للبروتوكول لا يتوقف على التسمية أو الصياغة اللفظية الواردة فيه، وإنما على مضمونه وآثاره القانونية وبالاطلاع على محتوى البروتوكول يتبين أنه لم يقتصر على إعادة جدولة الدين أو تمديد أجل الوفاء، بل تضمن تحديد مبلغ جديد مغاير لمبلغ الدين الأصلي، مما يستفاد منه أن الأطراف قصدوا استبدال الالتزام القديم بالتزام جديد، فتحققت بذلك عناصر التجديد كما نص عليها الفصل 350 من قانون الالتزامات والعقود الذي يجيز التجديد بتغيير محل الالتزام، وعلاوة على ذلك فإن المادة السادسة من البروتوكول تضمنت الإشارة الى أن أحكام الاتفاق لا يجوز ان تحدث تغييرا في العلاقة القانونية بين الطرفين وفي نازلة الحال فان التغيير اقتصر على مقدار الدين وأجله دون المساس بالرابطة القانونية الأصلية كدائن ومدين مما يبقى ما تم الدفع به في هذا الاطار مردودا.

وحيث دفعت المستأنف عليها أيضا بكون المسطرة التي تباشرها مؤطرة بمقتضى الشواهد الخاصة بالتقييد التي يعتبرها المشرع سندا تنفيذيا وفقا للمادة 214 من مدونة الحقوق العينية لكن ولئن كان الإنذار العقاري، يعتبر إجراء يتم في إطار التنفيذ الجبري، فإن مباشرته تقتضي أن يكون الدين موضوعه ثابتا ومحققا ومحددا بصفة قانونية وقت الشروع في المسطرة، وفق ما تنص عليه المادة المذكورة والتي جاء فيها (يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ان يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الاجل ...) والحال ان الملك المرهون موضوع الإنذار العقاري أصبح ضمانا عقارية للدين المحدد في 1351681,30 درهم وفقا لبروتوكول الاتفاق المؤرخ في 8/11/2019، وأنه كان يتعين على الدائنة، بعد ثبوت إخلال المدينة بالتزاماتها الناتجة عن هذا البروتوكول أن تسلك المسطرة القانونية من جديد بتوجيه إنذار عقاري يستند إلى المديونية الجديدة المتفق عليها، لا أن تعتمد على الإنذار العقاري المؤرخ في 20/12/2016، الذي أصبح عديم الأثر بزوال سببه القانوني.

وحيث إن الدائنة المستأنف عليها، بإبرامها البروتوكول الاتفاقي وتحديدها المديونية الجديدة في مبلغ 1351681,30 درهم، يصبح الدين الأصلي منقضا ويحل محله الدين الجديد وفقا للفصل 347 من ق ل ع وكذا وفقا لقرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 8/4/09 تحت عدد 510 في الملف عدد 1282/07 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 72 ص 163 وما يليها (ان التجديد يعتبر سببا من أسباب انقضاء الالتزام لكونه يؤدي الى تعويض دين قديم انقضى بدين جديد ينشأ ويحل محله ...) وبالتالي يبقى الإنذار العقاري المؤرخ في 20-12-2016 موضوع الدعوى غير قائم على أساس و يكون ما تمسكت به المستأنفة بشأن بطلان الإنذار العقاري مبررا ويتعين

الاستجابة له.

وحيث انه بناء على العلل الانفة الذكر يكون الحكم قد جانب الصواب ويتعين اعتبار الاستئناف وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد ببطان الإنذار العقاري موضوع ملف عدد 2016-28-445 وتاريخ 2016-12-20 مع ما يترتب عليه قانونا وتحميل المستأنف عليها الصائر.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : باعتباره وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد ببطان الإنذار العقاري موضوع الملف التنفيذي عدد 445/28/2016 وتاريخ 2016-12-20 مع ما يترتب عليه قانونا وتحميل المستأنف عليها الصائر.