

**La demande en validation d'une saisie-arrêt est rejetée lorsque le titre de créance qui la fonde a été annulé en appel (CA. com. Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 66206	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 3852
<b>Date de décision</b> 20250717	<b>N° de dossier</b> 2025/8226/2386	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Saisie-Arrêt, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Validation de la saisie-arrêt, Titre de créance, Saisie-arrêt, Rejet de la demande, Indemnité d'éviction provisionnelle, Droit au retour, Disparition du fondement juridique, Confirmation de l'ordonnance, Bail commercial, Annulation du titre	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance ayant rejeté une demande en validation de saisie-attribution, la cour d'appel de commerce examine le sort de la procédure lorsque le titre fondant la créance est anéanti en cours d'instance. Le tribunal de commerce avait jugé la demande prématurée, l'appelant soutenant au contraire que sa créance d'indemnité d'éviction était devenue exigible.

La cour d'appel de commerce constate cependant que l'ordonnance fixant le montant de cette indemnité provisionnelle, et servant de fondement à la saisie, a été annulée par un arrêt rendu en cours d'instance. Elle retient que cet anéantissement du titre de créance rend la demande en validation de la saisie sans objet et la prive de tout fondement juridique.

Dès lors, les moyens relatifs à l'exigibilité de la créance deviennent inopérants. Par conséquent, et par substitution de motifs, l'ordonnance entreprise est confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم رشدي (ش.) بواسطة نائبه بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 02/05/2025 تستأنف بمقتضاه الأمر عدد 13889 الصادر عن السيد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 26/09/2024 في الملف عدد 11185/8114/2024 القاضي بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

في الشكل :

حيث بلغ الطاعن بالأمر بتاريخ 18/04/2025 حسب الثابت من غلاف طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي، وبأدر إلى استئنافه بتاريخ 02/05/2025 أي داخل الأجل القانوني، واعتبارا لتوفر الاستئناف على باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء، فهو مقبول.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والأمر المطعون فيه أن المدعي رشدي (ش.) تقدم بواسطة نائبه بتاريخ 27/05/2024 بمقال استعجالي عرض فيه أنه كان يكتري من المحجوز عليهما المحل ذي الرقم 7 الكائن بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 26923 س المتواجد بحي [العنوان]، الدار البيضاء، وبأنهما عمدا إلى بيع العقار المذكور المستخرج منه المحل المذكور، وأن مبالغ بيع العقار مودعة بحساب الودائع بين يدي الموثقة الأستاذة سناء (م.)، وبأنه مدين لهما بمجموعة من المبالغ المالية المحددة في مبلغ 381.000,00 درهم والثابت من خلال سند الدين المتمثل في الأمر التجاري عدد 2380، مما اضطر معه إلى سلوك مسطرة حجز ما للمدين لدى الغير، ليصدر لفائدته الأمر عدد 16352 في الملف عدد 16352/8105/2024 الصادر بتاريخ 16/04/2024 القاضي بإجراء حجز على مبلغ 381.000,00 درهم لدى الأستاذة سناء (م.) في مواجهة المحجوز عليه عبد المجيد (ع.) واخناتة (ق.)، وفتح له ملف التوزيع الودي عدد 9938/8111/2024 الصادر بتاريخ 16/05/2024 انتهى بإنجاز محضر بعدم حصول الاتفاق، ملتصقا بالأمر بالمصادقة على الأمر عدد 16352 في الملف عدد 16352/8105/2024 القاضي بتوقيع حجز ما للمدين لدى الغير على مبالغ بيع العقار في الرسم العقاري عدد 26923 س الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء المودعة بين يدي الموثقة الأستاذة سناء (م.) في حدود مبلغ 381.000 درهم الذي يمثل سند الدين مع شمول الأمر النفاذ المعجل وجعل الصادر على المدعى عليهم.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المحجوز عليهما المقدمة بجلسة 04/07/2024 دفع من خلالها بعدم قبول الطلب شكلا لكونه سابق لأوانه، موضحا أنه ينصب على المصادقة على الحجز لدى الغير بناء على أمر صادر في إطار المادة 13 من القانون 16-49 التي تتحدث عن التعويض الاحتياطي، وأنه لا يستحق إلا بعد الحرمان من الرجوع وصيرورة الأمر قابلا للتنفيذ مضيئا كون الحاجز لم يرفق طلبه بالسند الذي يفيد ممارسته مسطرة الرجوع وأنه لم يرجع، كما لم يدل رفقة مقاله بما يثبت أن السند المعتمد في المصادقة قد بلغ لهما وأنهما لم يطعنا فيه بالاستئناف مؤكدا أن الأمر موضوع المصادقة قد تم استئنافه من المحجوز عليهما ومطروح أمام محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء.

وفي الموضوع، أجاب بأن السند المعتمد في الطلب غير قابل للتنفيذ على حالته بل مشروط بإثبات عدم الرجوع للمحل بعد ممارسة المسطرة الخاصة بذلك، كما أنه مشروط بتبليغه لهما وعدم الطعن فيه بالاستئناف، وبأنهما يتمسكان بإيقاف البت إلى حين بت محكمة الاستئناف في موضوع الأمر المعتمد في الحجز وفي المصادقة لأن من شأن ذلك أن يسبب لهما ضررا كبيرا لا يمكن تداركه في حالة إلغاء الأمر، ملتصقا بعدم قبول الطلب شكلا وفي الموضوع رفضه واحتياطيا إيقاف البت إلى حين بت محكمة الاستئناف في الطعن المنصب على الأمر عدد 2380 مع كل ما يترتب على ذلك قانونا.

وبناء على مذكرة جواب المحجوز لديها المقدمة بواسطة نائبيها لجلسة 04/07/2024 أفضت من خلاله بتصريح إيجابي في حدود المبلغ المودع لديها وقدره 20.000 درهم، ملتزمة الحكم بالمصادقة على حجز ما للمدين لدى الغير في حدود المبلغ المصرح به 20.000 درهم.

وبناء على مذكرة جواب مرفقة بوثيقة لنائب طالب الحجز بجلسة 11/07/2024 عقب من خلالها أنه بالرجوع إلى ملف الحجز وملف المصادقة على الحجز يتبين أنه أدلى بما يثبت سلوكه مسطرة الرجوع إلى المحل والثابت من خلال محضر معاينة مجردة بتاريخ 23/06/2021 ثم محضر معاينة واستجواب المؤرخ في أبريل 2022 المضمن به أن العقار ما زال قائما ولم يطله أي هدم وان محله التجاري مغلق بالأقفال خلافا لما يدعيه، وبخصوص أن المحجوز عليهما لم يتم تبليغهما بالأمر رقم 2380 ملف عدد 5945/8101/2017 موضوع مسطرة الحجز والمصادقة على الحجز، فانه يبقى ادعاء لا أساس له من الصحة كونه قام بتبليغ المحجوز عليهما عبد المجيد (ع.) واخناتة (ق.) بالأمر المذكور توصلا قانونيا به بتاريخ 31/01/2022 ولم يحركا ساكنا بالطعن فيه بالاستئناف، وأصبح معه الأمر نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي به.

كما أن المقال الاستئنافي المقدم به من طرف المحجوز عليهما خارج الأجل ينم عن التقاضي بسوء النية مخالفا بذلك مقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية، وأن دعوى إيقاف التنفيذ المقدمة من طرف المحجوز عليهما لا علاقة لها بدعوى الحجز والمصادقة على الحجز باعتبار هذه الأخيرة يرتكز أساسها على السند التنفيذي للمدين التجاري.

وبخصوص جواب وتصريح المحجوز لديها عقب بأنه ادعاء يعوزه الإثبات كونها لم تدل بوثيقة التصريح الإيجابي ولم تدل كذلك بالإبراء الضريبي حتى تثبت حسن نيتها ولا يمكن أن تصرح في مذكرتها الجوابية بمبلغ 20.000,00 بأنه المبلغ الوحيد المودع لديها بحسابها دون إثبات، مما ينم على تماطل المحجوز لديها وتقاضيها بسوء النية باعتبار ان مبلغ بيع العقار هو 750.000 درهم، وأن المبلغ الحقيقي المودع بحسابها يفوق مبلغ 20.000,00 درهم، ملتزمة رد كل ادعاءات المحجوز لديها والحكم عليها بأدائها مبلغ حجز المدين لدى الغير المحدد في 381.000 درهم في حالة عدم الإدلاء بالتصريح الإيجابي الحقيقي المودع بحسابها ورد كل ادعاءات ودفع المحجوز عليهما والمحجوز لديها والحكم وفق ما ورد في مقاله وسابق كتاباته.

وبناء على المذكرة التوضيحية مرفقة بوثائق لنائب طالب الحجز بجلسة 12/09/2024 أورد من خلالها أن تصريح المحجوز لديها لم تضمنه هذه الأخيرة بالبيانات الإلزامية حتى يكون للتصريح مصداقية وشرعية، وأنه جاء خاليا من مرجع عملية البيع التي قامت بها الموثقة وخاليا من وضعية العقار المبيع وكذلك من الثمن الإجمالي لبيع العقار المدعى فيه ولم تدل رفقة التصريح بالوثائق المتعلقة بالبيع منها عقد توثيقي للبيع وكذلك الإبراء الضريبي، مما يدفع إلى الشك في مبلغ التصريح الإيجابي المحدد في 20.000 درهم، وأن المدونة العامة للضرائب في مادتها 65 تلزم على الموثقين الاحتفاظ في حساب الودائع نسبة 20 % باعتبارها الأساس المفروضة عليه الضريبة من ثمن المبيع الإجمالي، وهو ما لم تلتزم به الموثقة سناء (م.) لأن المبلغ المصرح به هو 20000 درهم لا يساوي نسبة 20 %، مضافا بأن المحجوز لديها لم تتأكد من الوضعية القانونية للعقار المبيع قبل تفويت العقار للمالك الجديد والإبراء الضريبي خلافا للمادة 139 من المدونة العامة للضرائب في فقرتها السابعة، كون المحل التجاري المفرغ منه لازال مسجلا كأصل تجاري باسمه وبأن تفويته على هذا النحو من طرف المحجوز عليهما للمالك الجديد فيه تحايل قانوني لكون العقار من العقارات المهددة والآيلة للسقوط بقرار من المجلس الجماعي للدار البيضاء، ملتمة رد كل ادعاءات ودفع المحجوز لديها والحكم عليها بتحمل مسؤوليتها التقصيرية بأداء مبلغ الحجز ما للمدين لدى الغير المحدد في 381.000 درهم والحكم وفق سابق طلباته.

وبناء على المذكرة التعقيبية للمحجوز لديها المقدمة لجلسة 19/19/2024 بواسطة نائبيها التمسست من خلالها رد جميع دفع طالب الإجراء مع تأكدها سابق تصريحها وتحفظها بخصوص أي خطأ أو سهو قد يطال مذكرة توضيح طالب الحجز بأن القانون لم يجعل للتصريح شكلية أو نموذج معين وأن المدعي خرج على سياق الدعوى وجعل المحجوز بين يديه طرف في النزاع وهو الأمر الذي لا يستقيم، وبأن مركزها في الدعوى لا يتعدى إدلائه بالتصريح وهو الأمر الذي كان، مضافة بأن ما تمسك به المدعي بإلزام الموثقة بالإدلاء بوثائق تتعلق بالمعاملة، يجعله غير ذي أساس لتعارضه مع القانون 32/09 المنظم لمهنة التوثيق، خاصة الفقرة الثانية من المادة 55 من

القانون المذكور الذي يمنع الغير من الاطلاع أو تسلم العقود أو نظائرها إلا بمقتضى قضائي، وبأنها تبقى ملزمة بالسر المهني ولا يسعها الإدلاء أو الإفصاح عن حيثيات المعاملة المنجزة طبقا للمادة 24 من نفس القانون، وبأن الوثائق الصادرة عن الموثق تكون مذيلة بالصيغة الرسمية، ولا يمكن المنازعة فيها إلا وفق القانون طبقا للمادة 48 من القانون 32/09.

وبناء على مذكرة مرفقة بوثيقة لنائب المحجوز عليهما لجلسة 19/09/2024 أكد من خلالها أن ما نازع فيه طالب الحجز بخصوص المبلغ المصرح به من قبل المحجوز لديها غير مؤسس مضيفان بأنهما يتمسكا بإيقاف إجراءات المصادقة على الحجز كون الأمر القضائي المؤسس عليه الطلب هو معروض الآن أمام على أنظار محكمة الاستئناف التجارية وأنه غير مشمول بالنفذ المعجل، ملتصين بالإشهاد لهما بمذكرتهما والحكم بإيقاف البت إلى حين بت محكمة الاستئناف في طعنهما ورد جميع مزاعم الحاجز.

وبتاريخ 26/09/2024 صدر الأمر موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن أن المالكين الأصليين للعقار فوتاه لزياد (أ.) حسب الثابت من عقد الشراء المنجز من طرف الموثقة سناء (م.) والمسجل بتاريخ 11/03/2024، وأن المالك الجديد أعاد بناء العقار حسب الثابت من محضر المعاينة، وبالتالي فإن شرط استحقاق الطاعن للتعويض عن فقدانه لأصله التجاري والمحدد في مبلغ 381.000 درهم أصبح محققا وليس سابقا لأوانه، وذلك بإعادة بناء العقار من طرف المالك الجديد. ومن جهة ثانية، حرمان الطاعن من حقه في الرجوع للمحل بعدم إخباره بتاريخ الشروع في البناء طبقا لمقتضيات المادة 13 من القانون 49/16، وبذلك يكون طلب المصادقة على الحجز مستحق وله ما يبرره وليس سابقا لأوانه، ونظرا للأثر الناشر للدعوى، يلتزم الطاعن بإلغاء الأمر المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب وبعد التصدي بالحكم بقبول طلب المصادقة على الحجز رقم 16352 في الملف عدد 16352/8105/2024 الصادر بتاريخ 16/04/2024 مع أمر المحجوز بين يديها الموثقة سناء (م.) بتسليم مبلغ 381.000 درهم للطاعن وتحميل المستأنف عليهم كافة الصائر.

وبجلسة 05/06/2025 أدلى عبد المجيد (ع.) واخناتة (ق.) بواسطة نائبهما بمذكرة جوابية جاء فيها ان ما ذهب إليه الأمر المستأنف معطل من الناحية الواقعية والقانونية ويكون جديرا بالتأييد لصدور قرار عدد 4584 عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 02/10/2024 ملف عدد 3190/8225/2024 قضى بإلغاء الأمر القاضي بتحديد التعويض الاحتمالي الاحتياطي في مبلغ 381000 درهم وبعد التصدي برفض الطلب، وعليه أصبح السند المعتمد في طلب المصادقة معدوما وان استعماله أصبح غير ذي موضوع، ملتصين بالإشهاد لهما بمذكرتهما الجوابية في الشكل بعدم القبول وفي الموضوع برفض الطلب وتأييد الأمر المستأنف مع تحميل رافعه الصائر.

وبجلسة 19/06/2025 أدلت سناء (م.) بواسطة نائبها بمذكرة جوابية جاء فيها ان الأمر المستأنف مصادف للصواب فيما قضى به، وذلك بعد التأكد من خلو الملف من كل ما يمكن من إثبات مزاعم المستأنف بخصوص تحقق شروط الرجوع ببناء المحل وإصلاحه وكذا حرمانه من حقه في الرجوع ليتبين لها ان طلبات المستأنف غير ذي موضوع وغير ذي أساس.

كما ان مركز العارضة في الدعوى لا يتعدى محجوز بين يديها، وقد سبق لها ان أدلت بتصريح إيجابي في حدود مبلغ 20.000 درهم، وهو ما تجدد التمسك به أمام المحكمة خلال هذه المرحلة من التقاضي، ملتصمة مراعاة تصريحها الإيجابي المدلى به في الملف خلال الدعوى الاستعجالية، وبالتالي رد جميع الوسائل المثارة بالمقال الاستئنافي والقول أساسا بتأييد الأمر الاستعجالي واحتياطيا في حالة إلغاء المحكمة للأمر الاستعجالي المستأنف ومصادقتها على الحجز ان يكون الأمر في حدود مبلغ 20.000 درهم المصرح به سلفا مع تحميل المستأنف الصائر.

وبجلسة 26/06/2025 ادلى رشدي (ش.) بواسطة نائبه بمذكرة تعقيب جاء فيها ان القرار الاستئنافي المستدل به من طرف المستأنف عليهما هو قرار غيابي ذلك أنهما يتقاضيان بسوء نية عند التقدم بالطعن بالاستئناف في الأمر الاستعجالي المحدد للتعويض الاحتياطي لفائدة العارض، إذ أنهما وجها مقالهما الاستئنافي في عنوان المحل التجاري الذي كان يكتريه منهما العارض والكائن بحي [العنوان]

الدار البيضاء حسب الثابت من خلال المقال الاستثنائي، في حين أن هذا العنوان سبق إفراغه منه منذ تاريخ 15/03/2018 كما هو ثابت من خلال محضر الإفراج، ، للإضرار بمصالحه ولتفويت فرصة الدفاع عن مصالحه وانه علم بهذا القرار صدفة وتقدم بالطعن بالتعرض فيه أمام المحكمة بتاريخ 05/06/2025 فتح له ملف عدد 2932/8225/2025 المستشار المقرر الأستاذة ثورية بنطال، لذلك يتعين رد ما تاره المستأنف عليهما بخصوص هذا الدفع.

ومن جهة ثانية، فإن الطاعن يدلي بمحضر معاينة مرفق بصور فوتوغرافية منجز من طرف المفوض القضائي رضوان (م.) بتاريخ 13/05/2025 يثبت إعادة بناء العقار من طرف المالك الجديد زياد (أ.) وان محضر المعاينة يثبت ان البناية القديمة حل محلها بناية جديدة تتكون من طابق سفلى به محلين تجاريين وطابقين علويين وسطح، وحسب محضر المعاينة والصور الفوتوغرافية المرفقة به، فإن العقار اكتمل بناؤه وان المالك الجديد حرمه من حقه في الرجوع للمحل التجاري بعدم إخباره له بتاريخ الشروع في البناء طبقا لمقتضيات المادة 13 من القانون 16-49، مما يتعين معه إلغاء الأمر الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول طلب المصادقة على الحجز لأنه مستحق وله ما يبرره.

ومن جهة أخرى، فإن سناء (م.) بصفتها موثقة هي من حررت عقد بيع العقار المسمى (ن. 2) الكائن بالدار البيضاء زنقة [العنوان]، حي [العنوان] الذي كان يمتلكه المستأنف عليهما عبد المجيد (ع.) واخناتة (ق.) وهو الآن في اسم مالكة الجديد زياد (أ.) وان الطاعن كان يكتري في هذا العقار محلا تجاريا من المستأنف عليهما لأزيد من 40 سنة إلى ان تم إفراغه منه في 15/03/2018 وان ثمن بيع العقار كما هو محدد في عقد البيع هو 750.000 درهم، وان المبلغ المتواجد بين يدي سناء (م.) يفوق المبلغ المصرح به من طرفها (20.000 درهم)، ملتصقا رد دفع سناء (م.) والحكم بتطبيق مقتضيات الفصل 494 من قانون المسطرة المدنية في مواجهتها وإلغاء الأمر الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم من جديد بقبول طلب المصادقة على الحجز مع أمر المحجوز بين يديها الموثقة الأستاذة سناء (م.) بتسليم الطاعن مبلغ 381.000,00 درهم، وبالتالي التصريح برد مزاعم المستأنف عليهم والحكم له وفق الطلب.

وحيث أدرج الملف بجلسة 10/07/2025 أكد الأستاذ (ط.) مذكرته الجوابية، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 17/07/2025.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك الطاعن مجانيته الصواب فيما قضى به لأن شروط استحقاقه للتعويض محققة على اعتبار أن العقار تم إعادة بنائه من طرف المالك الجديد الذي حرمه من حقه في الرجوع للمحل التجاري بعدم إخباره بتاريخ الشروع في البناء طبقا لمقتضيات المادة 13 من القانون 16/49.

وحيث إنه وبغض النظر عن المنازعة المثارة أعلاه، فإن الثابت من وثائق الملف ان الطاعن استند في طلبه لايقاع الحجز لدى الغير إلى الأمر الصادر بتاريخ 23/05/2018 في الملف عدد 5945/8101/2017 والقاضي بتحديد مبلغ 381.000 درهم كتعويض احتمالي كامل يستحقه المكترى في حالة حرمانه من حق الرجوع للمحل المكترى، والذي تم إلغاءه بموجب القرار عدد 4584 الصادر بتاريخ 02/10/2024 في الملف عدد 3190/8225/2024 والحكم من جديد برفض الطلب، مما يكون معه السند المعتمد عليه في طلب المصادقة قد أصبح معدوما، ويتعين ترتيبا على ما ذكر، التصريح برد الاستئناف وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الأمر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.