

**La nullité du commandement  
immobilier est encourue lorsque  
le procès-verbal de notification,  
mentionnant plusieurs adresses,  
ne précise pas laquelle a été  
trouvée fermée (CA. com.  
Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 65466	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 6240
<b>Date de décision</b> 20251202	<b>N° de dossier</b> 2025/8213/5197	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Difficultés d'exécution, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Saisie immobilière, Procès-verbal de notification, Pluralité d'adresses, Nullité de la notification, Notification par huissier de justice, Difficultés d'exécution, Confirmation du jugement, Commandement immobilier, Cautionnement réel, Ambiguïté du procès-verbal	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant prononcé la nullité d'un commandement immobilier, la cour d'appel de commerce examine la régularité de l'acte de signification. Le tribunal de commerce avait annulé le commandement au motif que sa signification avait été effectuée à une adresse erronée du débiteur. L'établissement bancaire créancier soutenait la validité de la signification aux adresses contractuellement élues par le débiteur, en application du principe de la convention-loi. La cour d'appel de commerce, tout en admettant le principe de la signification au domicile élu, relève une irrégularité dirimante affectant le certificat de remise. Elle constate que ce dernier, visant deux adresses distinctes, comporte une mention de l'agent d'exécution indiquant avoir trouvé un domicile fermé sans préciser lequel des deux domiciles était concerné. La cour retient que cette ambiguïté rend la signification incertaine et, partant, irrégulière, viciant ainsi la procédure de saisie. En conséquence, la cour d'appel rejette le recours et confirme le jugement entrepris.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم بنك (ش. م.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 08/10/2025 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 6657 بتاريخ 21/05/2025 في الملف عدد 1496/8213/2025 و القاضي في منطوقه : في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع ببطلان الإنذار العقاري الصادر في الملف عدد 673/8516/2024 مع تحميل الصائر للمدعى عليه .

في الشكل :

حيث ان المستأنفة بلغت بالحكم المذكور بتاريخ 23-9-2025 ، و المقال الاستئنافي قدم بتاريخ 08-10-2025 ، فيكون قد قدم داخل الاجل القانوني و استوفى كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأداء مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد أحمد (ي.)تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 30/01/2025 يعرض فيه أنه بلغ إلى علمه أن المدعى عليها بنك (ش. م.)، قد استصدرت من المحكمة التجارية بالدار البيضاء اندرا عقاريا مذنبه حجز عقاري في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 تطالبه من خلاله بأداء ما مجموعه 381.646.67 درهم مع الفوائد الاتفاقية، أو متابعة إجراءات النزع الجبري للعقار المرهون استفادة على ما يلي: موضوع الرسم العقاري عدد 13406/46 وبيعه بالمزاد العلني وأنه يطعن في الإنذار المذكور و يطلب التصريح ببطلانه.

أولا : حول عدم صحة البيانات المشار إليها في الإنذار العقاري حيث تنص المادة 216 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمداولة الحقوق العينية على ما يلي يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم الملك المفيد واسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري لكن وبالرجوع إلى الإنذار العقاري موضوع الطلب الحالي، يتبين على أنه جاء مختلفة للمقتضيات الأمرة المنصوص عليها في المادة 216 أعلاه ذلك أنه، ومن جهة أولى، فإن الإنذار يشير بالغلط على أن عنوان العارض هو رقم [العنوان] أو رقم [العنوان] الدار البيضاء والحال أن العارض لا علاقة له بالعنوان المشار إليه في الإنذار بحيث أنه يقطن و مند عدة سنوات برقم [العنوان] الدار البيضاء، كما هو واضح من بطاقته الوطنية، و أن المدعى عليها على علم تام بالعنوان الصحيح للعارض كما يتضح صراحة من مستخلص البطاقة التعريفية للسيد أحمد (ب.) والصادرة عن المدعى عليها والتي تشير من خلالها أنها على علم ومند تاريخ 28 غشت 2008 على أن عنوان العارض هو رقم [العنوان] الدار البيضاء خلافا للعنوان المشار إليه في الإنذار العقاري ومن جهة ثانية، فإن العنوان الثاني المشار إليه في نفس الإنذار ما هو الا عنوان الملك المرهون و لا علاقة له بعنوان المالك المقيد مما يجعل معه الإنذار العقاري معيب شكلا وأنه نتيجة لذلك لم يتم تبديع العارض بالإنذار العقاري لكي يتمكن من ممارسة حقوقه والحفاظ على مصالحه كما هو محول له قانونا ؛ ذلك أنه بالرجوع الى شهادة التسليم المتعلقة بتبليغ الإنذار العقاري إلى السيد (ب.) أحمد يتبين أن لم يتم تبليغ الانذار بسبب أن العنوان مغلق والحال أن عنوان التبليغ ليس عنوان التبليغ ليس عنوان العارض هذا من جهة و من جهة ثانية أن شهادة التسليم تشير إلى وجوب التبليغ إلى عنوانين وهما رقم [العنوان] أو رقم [العنوان]، الدار البيضاء والسؤال المطروح هو أي من هذان العنوانين وجد السيد المفوض القضائي مغلقا حتى لم يتسنى له التبليغ ؟ و هل قام فعلا بالتوجه إلى العنوانين معا فين ارجاع شهادة التسليم بملاحظته هذه أو أنه اكتفى بالانتقال إلى أحد العنوانين فقط ؟ وهو ما يجعل التبليغ باطلا بقوة القانون و معه جميع الآثار القانونية التي قد تنشأ عنه وعن الانذار العقاري رفقته ومن جهة ثالثة، فان الإنذار لا يشير صراحة إلى موقع الملك المرهون بحيث أنه اقتصر على تحديد موقع الملك بالدار البيضاء شارع [العنوان] دون إعطاء أي معلومة إضافية أو استكمال جميع البيانات التي من شأنها تحديد موقع

الملك كما هو منصوص عليه بالمادة 216 اعلام : و الحال أن موقع، أي عنوان الملك المرهون هو رقم [العنوان]، الدار البيضاء ومن جهة رابعة، فإن المادة 216 السالف ذكرها تحدد على سبيل الحصر البيانات التي وجب تضمينها بالإندار العقاري و هي تخص من جهة المالك المفيد و من جهة أخرى الملك المرهون والحال أن الإندار العقاري موضوع طلب الإبطال هذا يشير إلى مدعى عليه ثاني و هو شركة (ب. ك. ش. م. م.) لا علاقة لها قانونا بالمالك المقيد الأمر الذي يقضي بالقول أن الإندار العقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 جاء مخالفا لمقتضيات المادة 216 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ومعه وجب التصريح ببطلانه وفي هذا الإطار، جاء قرار المحكمة النقض بما يلي: الإندار العقاري لا ينتج آثاره الا اذا صحة جميع بياناته سواء بالنسبة للأشخاص المبلغ اليهم، أو بالنسبة لأجزاء العقار المرهون وكذا مبلغ الدين ومن ثم لا يمكن تجزئته قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 11/06/29 تحت عدد 1219 في الملف المدني عدد 205/03 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 68 ص 159 وما يليها.

ثانيا : حول عدم صحة مبلغ الدين حيث يتبين من خلال الإندار العقاري موضوع النزاع أن المدعى عليها حددت بصفة أحادية مبلغ الدين الأصلي في 381.646.67 درهم مضافا اليه الفوائد الاتفاقية و هو المبلغ الذي ينازع فيه العارض جملة وتفصيلا ذلك أن المدعى عليها قد الحدث بتاريخ 10 يونيو 2014 قرارا بوقف الاعتماد المفتوح موضوع الكفالة الرهنية الممنوحة من قبل العارض الفائزة المدعى عليها وحددت في كتابها أن المبلغ المتخلد بدمه المستفيدة من الاعتماد هو 149.988.76 درهما وهو فعلا ما يؤكد كشف الحساب البنكي لشهر فبراير 2015 والذي يحدد مديونية المستفيد من الاعتماد في مبلغ 148.281.75 درهم مما يجعل مبلغ الدين الوارد بالإندار العقاري دون أي سند منطقي أو واقعي سليم و وجب محكمة النقض أعلاه، معه التصريح ببطلان الإندار العقاري لعدم صحة مبلغ الدين. وهذا ما أكده القرار الصادر عن ومن ناحية ثانية، و بما أن أصل الدين هو محدد في مبلغ 149.988.76 درهم كما هو واضح من كتاب البنك وكشف الحساب السالف ذكرهما، فانه من المعلوم فقها وقضاء أن مسطرة الإندار العقاري وجب حصرها في أصل الدين وفائدة سنة واحدة فقط وهذا ما أكده أمر صادر عن رئاسة المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 14/04/1999 تحت عدد 100 في الملف عدد 119/99 الذي جاء فيه : قوة مسطرة الإندار العقاري تنحصر في أصل الدين وفائدة سنة واحدة لا يمكن سلوك مسطرة الإندار العقاري لاستيفاء باقي الفوائد ويجب أن يخضع التحصيل للقواعد العامة. مما يتعين معه التصريح ببطلان الإندار العقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 نعم استفاده على مبلغ دين محقق و صحيح لهذه الأسباب، يلتمس التصريح والقول ببطلان الإندار العقاري بمثابة حجر عقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 .

وبناء على الرسالة الادلانية النائب المدعي التي أدلى من خلالها بنسخة من الإندار العقاري وبنسخة من البطاقة التعريفية للمدعي صادرة عن المدعى عليها، وبنسخة من شهادة التسليم، وبنسخة من رسالة وقف الاعتماد، وبنسخة من كشف الحساب.

وبناء على المذكرة الجوابية النائب المدعى عليها التي عرضت من خلالها أن الطلب غير مقبول شكلا فضلا على كونه لا يرتكز على أي أساس ولا يمكن اخذه بعين الاعتبار مما يكون مستوجبا للرفض و صرف النظر عنه هذا مع الإشارة بان الإندار العقاري المطعون فيه وجه للمدعي بصفته كفيل شركة (ب. ك. م.) بخصوص المديونية المتخلد بدمه هذه الأخيرة في حدود مبلغ 67 381646 درهم المضمون برهن رسمي منصب على الرسم العقاري موضوع الدعوى.

1 - حول عدم جدية الطعن في إجراءات التبليغ حيث أن طعن المدعي في إجراءات تبليغ الإندار العقاري بشكل مدعده للاستغراب ولا يرتكز على أي أساس حيث أن إجراءات تبليغه تمت وفق ما يقتضيه القانون ويكفي الاطلاع على ملف الإندار العقاري بالمحكمة الموفرة ليتضح أن إجراءات التبليغ في حقه ثم استيفائها وفق ما يقتضيه القانون، فانه يجدر التذكير أنه تم مباشرة إجراءات تبليغ المدعي بالعنوان المدلى به من طرفه والمضمن في عقد الكفالة التضامنية الممنوحة من طرف المدعي للعارضة والمصادق على توقيعه من طرفه وهو الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء، بالإضافة إلى العنوان الثاني المضمن بعقد القرض وبالتالي فان العنوانين صحيحين وحيث تبعا لذلك فان العارض احترام إجراءات تبليغ الإندار العقاري مادام أن العنوانين المبلغ فيهما المدعي هما نفسهما المدني بهم عند ابرام مرفقة: نسخة من عقد القرض وعقد الكفالة التضامنية وبالتالي يبقى الطعن في إجراءات تبليغه عديم الجدوى ويستوجب صرف النظر عنه.

2 - حول عدم جدية الرعم يعدم تضمين الإنذار العقاري جميع بيانات ومشتملات العقار المرهون: حيث خلافا المزاعم المدعي، فإن مشتملات العقار وفق ما هو مدون في شهادة الملكية تم تضمينه بالإنذار العقاري هذا الأخير الذي يشير إلى اسم الملك المرهون وهو الملك المدعو يواسي 11 الكائن ب برقم [العنوان] بالدار البيضاء ومساحته 1 از 68 سنتيار المشتمل على مكتب بالطابق الأول وموقف السيارة بالطابق التحت الأرضي موضوع الرسم العقاري عدد 13406/146 زد على ذلك، فإن الإنذار العقاري يشير إلى مجموع الدين المطالب به والمبلغ المضمون بالرهن وهوية الأطراف وجميع البيانات المتطلبة قانونا كما يتضمن مستندات الدين واجل الوفاء وذلك وفق ما هو مدون في السجل العقاري ولا يمكن مواجهة الغير الا بما هو مدون بالمحافظة العقارية الشيء الذي يجدر معه صرف النظر عن مزاعم المدعي بهذا الخصوص.

3- حول صحة المديونية المطالب بها في الإنذار العقاري حيث يجدر تذكير المدعي انه منح للمعارضة كفالة رهنية من الدرجة الأولى وذلك لضمان أداء مبلغ 400.000,00 درهم تضاف اليها الفوائد الاتفاقية والتوابع والمصاريف حيث ان المدعي اقتصر على مجرد المنازعة السلبية في المديونية وبالتالي فهذه المزاعم لا تبور الاستجابة لطلبه وحيث في غياب ادلاء المدعي بما يفيد اداء الدين المضمون بالرهن من طرفه ولا بما يفيد اداء الدين المخلد بذمة مكفولته، فانه لا يوجد ما يبرر أبطال الانذار العقاري الموجه له بناء على شهادة التقييد الخاصة التي لها قوة السند التنفيذي عملا بالمادة 214 من مدونة الحقوق العينية حيث ان العبرة بكون المادة 214 من الظهير رقم 1.11.178 الصادر في 2011/11/22 بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ينص على ما يلي: يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 أغسطس (1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الاجل " تكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ " حيث حتى لو افترضنا أن دين العارض غير ثابت الاخلاقية المناقشة فقط علما ان الأمر ليس كذلك في هذه النازلة مادام أن الرهن منالدرجة الأولى مفيد في الرسم العقاري ومادام أن المحافظ على الأملاك العقارية سلم شهادة التقييد الخاصة للعارض فان تحقيق الرهن يطبق عليه الفصل 214 من القانون العقاري الذي يجيز للدائن المحرز على شهادة بتسجيل مسلمة له من طرف محافظ الاملاك العقارية وإن لم يكن بيده سند تنفيذي طلب اجراء البيع عند عدم الأداء في ابائه وذلك عن طريق النزاع الاجباري الملكية العقار الذي سجل الدائن حقه عليه وحيث أن المحكمة التجارية بالدار البيضاء مستقرة على اعتبار ما يلي: وحيث انه مادام أن المدين لم يثبت القضاء الدين فإنه من حق الدائن المرتهن توجيه انذار عقاري وحيث أنه اضافة الى ذلك فانه وطبقا للمادة 214 من مدونة الحقوق العينية فان المستفيد من شهادة التقييد الخاصة بالرهن المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية يعتبر دالنا مقترضا ومن حقه مواصلة التنفيذ على العقار المرهون بمجرد حلول أجل تسديد الدين تحت مسؤوليته دون اعتبار أي نزاع سواء تعلق الأمر بوجود الدين أو بقيمته لهذه الأسباب يلتمس القول أن الطلب لا يرتكز على أساس الحكم برفضه وعدم أخذه بعين الاعتبار مع ترك الصائر على عاتق رافعه. وأرفقته بصورة من عقد القرض وبصورة من عقد الكفائة التضامنية.

وبناء على المذكورة التعقيبية لنائب المدعي مرفقة بتقرير خبرة التي عرض من خلالها حيث تقدم العارض بمقال رام الى التصريح ببطلان الانذار العقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 والذي يطالب من خلاله المدعي عليه بأداء مبلغ 381.646.67 درهم مع الفوائد الاتفاقية أو متابعة إجراءات الفرع الجبري للعقار المرهون موضوع الرسم العقاري عدد 13406/46 وبيعه بالمزاد العلني وحيث إن العارض قد تارخ من خلال مفانه الافتتاحي في صحة البيانات المشار اليها في الإنذار و على أساسها مبلغ أصل الدين المحصور بصفة أحادية من قبل المدعي عليه في مبلغ 381.646.67 درهم وحيث إن المدعي عليه قد باشر مسطرة لتحقيق الدين أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء في إطار الملف عدد 11157/8222/2024 الذي صدر فيه الحكم التمهيدي عند 86 بتاريخ 27 يناير 2025 بإجراء خبرة حسابة من قبل الخبير السيد أحمد (ص.) وحيث ان تقرير الخبرة خلص إلى أن مديونية العارض أصلا وفائدة محددة طبقا للقوانين والضوابط البنكية والمادة 503 من مدونة التجارة في مبلغ 194.069.04 درهم و هو ما يؤكد أن المبلغ المشار اليه في الإنذار العقاري موضوع الطعن هو مبلغ من صنع خيال المدعي عليه ولا يرتكز على أي أساس قانوني أو واقعي سليم وهو ما يتعين معه التصريح ببطلان الانذار العقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 673/8516/2024 لعدم استفاده على مبلغ دين محقق وصحيح لهذه الأسباب، يلتمس الحكم وفق المقال الافتتاحيأرفقه بتقرير خبرة.

وبناء على المذكرة التعقيبية النائب المدعى عليه التي عرض من خلالها - حول عدم جدية النفع بعدم إمكانية سلوك مسطرتي الأداء وتحقيق الرهن في ان واحد حيث اعتبر المدعي أن الإنذار العقاري غير مستند على مبلغ دين محقق وصحيح طالما ان الخبير خلص في تقريره على أن مبلغ المديونية مقدر في مبلغ 194.069.04 درهم لكن حيث تجدر الإشارة الى انه لا يوجد ما يمنع إمكانية سلوك الدائن مسطرة المطالبة بالدين وكذا تحقيق الرهن هذا مع العلم انه لا وجود لأي نص قانوني يمنع ذلك في جميع الأحوال حيث أن محكمة النقض أصدرت قرارا تحت عدد 528 صادر بتاريخ 17/5/2006 في الملف رقم 1313/3/1/2004 وحيث انه وبمقتضى الفصل 1241 من في ليع، فإن اموال المنين ضمان عام الدائنية، والدائن المرتهن رهنا رسميا يملك الحق في المطالبة بدينه عند حلول اجله بصفتين الأولى مستمدة من حقه في استرجاع دينه الثابت يسند الدين باعتباره واننا عاذا كسائر الدائنين في إطار الفصل المذكور وطبقا للقواعد العامة والثانية مستمدة من صفته كدان مرتين رهنا رسميا له اتباع المسطرة المقربة لتحقيق الرهن الرسمي وحيث أكثر من ذلك فإن الحيرة يكون البنك العرض لم يستخلص أي مبلغ يذكر لا في إطار المسطرة الحالية ولا في إطار الأداء، وحيث أكثر من ذلك، فإن الفصل 468 من ق ل ع صريح فيما ينص على انه " إذا كانت تشخص واحد من اجل سبب واحد دعويان فإن اختياره احدهما لا يمكن أن يحمل على تنازله عن الأخرى وحيث طالما أن العارض لم يستخلص دينه بعد فمن حقه استيفاء جميع المساطر المخولة له بما فيها المسطرة الحالية لهذه الأسباب يلتزم الحكم وفق ما ورد في المحررات المسابقة له.

وبناء على المذكرة التعقيبية النائب المدعي التي عرض من خلالها أنه من ناحية أول، فإن العارض يؤكد دفعه المتعلق بحرق إجراءات تبليغ الإنذار العقاري يكونه لا علاقة له بالعنوان المشار إليه في الإنذار العقاري وأن المدعى عليه على علم تام بالعنوان الصحيح للعارض كما يتضح صراحة من مستخلص البطاقة التعريفية للسيد أحمد (ب.) والصادرة على المدعى عليه والتي تشير من خلالها أنه على علم ومنذ تاريخ 20 غشت 2000 على أن عنوان العارض هو رقم [العنوان] الدار البيضاء خلافا للعنوان المشار إليه في الإنذار العقاري وأن عقد الرهن الرسمي كما تم توقيعه بحضور الأستاذ عبد الحق (ب.) بصفته موثق يشير إلى أن عنوان السيد أحمد (ب.) هو إقامة [العنوان] وهو العنوان المخالف تماما للعنوان المتواجد بالإنذار العقاري موضوع الطعن وأن العنوان الثاني المشار إليه في نفس الإنتار ما هو الا عنوان الملك المرهون ولا علاقة له بعنوان الملك المقيد مما يجعل معه الإنذار العقاري معيب شكلا ومن ناحية ثانية، فإن العارض يؤكد دفعه بأن الإنذار العقاري جاء مخالفة لمقتضيات المادة 216 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية بكونه من جهة أول، لا يشير صراحة إلى موقع الملك المرهون بحيث أنه اقتصر على تحديد موقع الملك بالدار البيضاء شارع [العنوان] دون إعطاء أي معلومة إضافية أو استكمال جميع البيانات التي من شأنها تحديد موقع الملك و من جهة ثانية أنه يشير إلى مدعى عليه ثاني وهو شركة (ب. ك. ش. م.) لا علاقة لها قانونا بالمالك المقيد و الحال أن المادة 216 اشتالف ذكره لتحدد على سبيل الحصر البيانات التي يجب تضمينها بالإنذار العقاري، و من ناحية ثالثة. فإن الإنذار العقاري يشير إلى مبلغ مديونية من تصحيحال المدعى عليه وهو ما أكده الخبير السيد أحمد (ص.) في تقريره المنجز في اطار الملف عدد 11157/0222/2024 والذي تم الادلاء به لهذه المحكمة في جلسة 23 أبريل 2023 وهو التقرير الذي يؤكد صراحة أن مديونية كن من المدعى و من شركة (ب. أ.) محددة أصلا وفائدة فرحة 1194,069,04 فكيف يعقل استصدار وتنفيذ اذار عقاري بمبلغ 301,646.67 درهم دون احتساب الفوائد ضد العارض والحال أن أصل دينه هو محدد في مبلغ 149,008.76 درهم وهو الأمر الذي يقضي بالقول أن الإنذار العقاري الصادر في اطار ملف التنفيذ عدد 673/8516,2024 لا يرتكز على دين محقق و صحيح و ثابت وقد جاء مخالفا لمقتضيات المادة 216 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ومعه وجب التصريح ببطالانه وهو ما أكدته محكمة النقض في قرار لها : " الإنذار العقاري لا ينتج اثاره الا اذا صحة جميع بياناته سواء بالنسبة للأشخاص المبلغ اليهم، أو بالنسبة لأجزاء العقار المرهونوكذا مبلغ الدين ومن ثم لا يمكن تجزئته قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 11/06//29 تحت عدد 1219 في الملف المدني عدد 205/03 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 68 من 159 وما يليها لهذه الأسباب النفس العارض من المحكمة التجارية الحكم بقبول المقال الافتتاحي شكلا الحكم وفق ملتزمات المقال الافتتاحي للدعوى.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى حول خرق المحكمة الابتدائية لمقتضيات المادة 32 من ق م و م و 230 من ق ل ع و سوء تطبيق المحكمة الابتدائية لمقتضيات المواد 214 الى 218 من مدونة ع الحقوق العينية يستفاد من تعليل محكمة الدرجة

الأولى ان العارض باشر إجراءات الإنذار العقاري في عنوان غير صحيح للمستأنف عليه و ان عنوانه الصحيح هو الوارد ببطاقته الوطنية و ليس العناوين المدونة في طلبه مما يجعل إجراءات حجز العقاري باطلة و يتعين القول والحكم ببطلان الإنذار العقاري و يجدر التذكير اولا ان العقد شريعة المتعاقدين و ما دام ان الزبون اختار العنوان الكائن ب زنقة [العنوان] الدار البيضاء في عقد الكفالة الممنوحة من طرفه لفائدة العارض وكذا العنوان شارع [العنوان] الدار البيضاء في عقد القرض المبرم بين الطرفين لكي يكونا هذان العنوانين او احدهما فقط هو مكان تبليغه بكل ما يتعلق بتنفيذ التزامات هذا العقد وبالتالي فان هذين العنوانين معا تو فقد احدهما يعتبر بقوة القانون هو الموطن المختار من طرف الزبون وليس العنوان المضمن بالبطاقة الوطنية لانه لم يتم تحديده في العقد على كونه عنوان التعاقد او محل اقامته و مكان تبليغه بالتزامات هذا العقد وبذلك ، فان العارض يكون ملزما بتوجيه الإنذار في العنوان المدلى به من طرف الزبون و الذي جعله موطنه المختار في تنفيذ جميع الالتزامات الناشئة عن عقد القرض الذي يربط الطرفين و بالتالي فهو غير مسؤول عن البحث عن أي عنوان اخر للمستأنف عليه ما دام انه احترم و التزم ببند العقد ووجه الإنذار في الموطن المختار من طرف الزبون المضمن بالعقدو الحالة هاته يكون طلب الإنذار العقاري مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا مادام ان الطلب وجه في العنوانين المدلى بهما من طرف المستأنف عليه في عقد الكفالة و في عقد القرض و اللذان يعتبران العنوانين الصحيحين للمستأنف عليهما انه بالرجوع الى بنود العقد الرابط بين الطرفين سيتبين للمحكمة انه يستوجب على الزبون اشعار البنك باي حدث او تغيير في العنوان من شأنه ان يؤثر على تنفيذ العقد و بالتالي فان عدم ادلاء المستأنف عليه بالعنوان المضمن ببطاقته اثناء ابرام العقد يحمل المسؤولية للزبون الذي يتعاقد بسوء نية بغاية التملص من تنفيذ التزاماته التعاقدية و ليس للبنك الذي يتعذر عليه استخلاص دينه حيث علاوة على ذلك فان العارض غير مجبر بتاتا على البحث او الادلاء بعنوان آخر للمستأنف عليه للمحكمة ما دام ان هذا الاخير حدد عنوان موطنه للتبليغ و يكفي توجيه الإنذار العقاري له فيه حتى يكون التبليغ قانونيا الشيء الذي يجعل الحكم المستأنف في خرق و اضلمقتضيات الفصل 32 من ق م وبالتالي فانه امام انعدام مسؤولية العارض في توجيه طلب الإنذار العقاري بعنوان اخر غير الذي هو مضمن بالعقد و امام تنفيذ العارض لالتزامه التعاقدية على اصح وجه طبقا لمقتضيات المادة 230 من ق ل ع فان المحكمة الابتدائية لما اعتبرت ان العناوين المضمنين من طرف العارض في طلبهما غير صحيحين تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية و 230 من ق ل ع و كذا اساءت تطبيق مقتضيات المواد من 214 الى 218 من مدونة الحقوق العينية و بالنظر لكل ما سلف شرحه ، ملتصقا بقبول المقال الإستئنافيشكلا و موضوعا القول والحكم بإلغاء الحكم المستأنف عدد 6657 الصادر بتاريخ 2025/05/21 في الملف عدد 2025/8213/1496 والقول و الحكم من جديد برفض الطلب لصحة إجراءات تبليغ الإنذار العقاري المنصب على العقار المرهون ذي الرسم العقاري عدد 46/13406 موضوع الملف عدد 2024/8516/673 .

أرفق المقال ب : نسخة من الحكم المستأنف عدد 6657 .

و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 11/11/2025 التي جاء فيها أن الاستئناف لم يقدم داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 18 من القانون رقم 53.95 المحدث للمحاكم التجارية التي تحدد أجل الطعن بالاستئناف في خمسة عشر (15) يوما تبتدئ من تاريخ تبليغ الحكم وأن المقال الاستئنافي جاء مخالفا لمقتضيات الشكل المتطلبه قانونا، ذلك أنه لم يرفق بأصل طي التبليغ، مما يتعذر معه على المحكمة التحقق مما إذا كان التبليغ قد تم داخل الأجل القانوني المقرر الممارسة الطعن بالاستئناف وهو ما يتعين معه عدم قبول الاستئناف شكلا ، كما نعت المستأنفة على الحكم الابتدائي المطعون فيه نقصان التعليل الموازي لانعدامه لعدم تبني محكمة الدرجة الأولى للدعاءات المغالطة حول ما تدعمه المستأنفة من صحة الإنذار العقاري وأن ذلك غير قائم على أي أساس قانوني أو واقعي سليم وبخصوص عنوان العارض ران الإنذار العقاري يشير بالغلط الى أن عنوان العارض هو " رقم [العنوان] أو رقم [العنوان] الدار البيضاء" والحال أن العارض لا علاقة له بالعنوان المشار اليه في الإنذار بحيث أنه يقطن و منذ عدة سنوات برقم [العنوان]، الدار البيضاء، كما هو واضح من بطاقته الوطنية وان المستأنفة وخلافا لما تدعيه في مقالها الاستئنافي، فهي على علم تام بالعنوان الصحيح للعارض و هو ما يتضح صراحة من مستخلص البطاقة التعريفية للسيد أحمد (ب.) و الصادرة عن المستأنفة نفسها والتي تشير من خلالها أنها على علم و منذ تاريخ 28 غشت 2008 على أن عنوان العارض هو رقم [العنوان] الدار البيضاء و قد صح بذلك ما أسمت عليه محكمة الدرجة الأولى حكمها حينما عللت قضاءها بمايلي : "فضلا على أن الثابت من الوثائق المدلى بها من طرف المدعي خاصة مستخرج البطاقة التعريفية للمدعي المؤشر عليه من طرف المدعي عليه و الصادر عنها والذي لم يكن محل منازعة من

طرفها أن عنوان المدعي هو الكائن برقم [العنوان]، الدار البيضاء، مما يكون الإنذار قد وجه في عنوان غير عنوان المدعي مما تبقى إجراءات الإنذار غير صحيحة ولم تحترم مقتضيات المواد 214 الى 218 من مدونة الحقوق العينية" وأن هذا التعليل جاء سليما من حيث الواقع والقانون، لثبوته بالوثائق وبما لا يدع مجالا للشك أن التبليغ تم إلى عنوان مغاير للعنوان الصحيح، مما يرتب بطلان الإنذار العقاري وما يترتب عنه من آثار قانونية وأن العنوان الثاني المشار إليه في نفس الإنذار ما هو الا عنوان الملك المرهون ولا علاقة له بعنوان المالك المقيد مما يجعل معه الإنذار العقاري معيب شكلا وأن عقد الرهن الرسمي كما تم توقيعه بحضور الأستاذ عبد الحق (ب.) بصفته موثق و الذي اكتسبت بموجبه المستأنفة حقها في تقييد رهنها على ملك العارض، لا يتضمن مطلقا العنوان الذي تستند إليه في ادعائها، مما يجعل دفعها القائم على مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" غير مؤسس على أي أساس قانوني سليم، لكونها تتمسك بمعطيات وبيانات لا وجود لها في صلب العقد موضوع النزاع وهو ما يجعل دفع المستأنفة بخرق مقتضيات المادة 32 من قانون المسطرة المدنية و 230 من قانون الالتزامات و العقود وسوء تطبيق المحكمة الابتدائية لمقتضيات المواد 214 الى 218 من مدونة الحقوق العينية غير مرتكز على أي أساس سليم وحول عدم صحة البيانات الأخرى المشار إليها في الإنذار العقاري فإن العارض، وعلى سبيل الاحتياط، يؤكد تمسكه بجميع الدفوع والوسائل التي أثارها أمام محكمة الدرجة الأولى، ذلك إنه بالرجوع إلى الإنذار العقاري الذي قضت المحكمة الابتدائية ببطلانه، يتبين بجلاء أنه جاء مخالفا للمقتضيات الأمرة المنصوص عليها في المادة 216 من قانون المسطرة المدنية، سواء من حيث الشكل أو من حيث البيانات الإلزامية التي يتعين أن يتضمنها هذا النوع من الإجراءات، مما يترتب عنه بطلانه وما نتج عنه من آثار وأن الإنذار العقاري الذي تمسكت به المستأنفة يتضمن مبلغا للمديونية لا أساس له من الواقع أو من المستندات المحاسبية، بل هو مبلغ من نسج خيالها، كما ثبت ذلك بوضوح من خلال كل من منطوق الحكم رقم 7852 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في إطار الملف عدد 11157/8222/2024، وكذلك من خلال تقرير الخبير السيد أحمد (ص.) المنجز في نفس الملف، واللذان أكدا صراحة أن مديونية كل من العارض وشركة (ب. أ.) محددة، أصلاً وفائدة، في مبلغ إجمالي قدره 194,069,04 درهماً فكيف يعقل استصدار وتنفيذ إنذار عقاري بمبلغ 381.646.67 درهم دون احتساب الفوائد ضد العارض والحال أن دينه، أصلاً وفائدة، هو محدد في مبلغ 194.069,04 درهم وأن الإنذار لا يشير صراحة إلى موقع الملك المرهون بحيث أنه اقتصر على تحديد موقع الملك "بالدار البيضاء شارع [العنوان] دون إعطاء أي معلومة إضافية أو استكمال جميع البيانات التي من شأنها تحديد موقع الملك كما هو منصوص عليه بالمادة 216 أعلاه و الحال أن موقع، أي عنوان الملك المرهون، هو رقم [العنوان]، الدار البيضاء وأن المادة 216 السالف ذكرها تحدد على سبيل الحصر البيانات التي يجب تضمينها بالإنذار العقاري و هي تخص من جهة المالك المقيد و من جهة أخرى الملك المرهون و الحال أن الإنذار العقاري موضوع طلب الإبطال هذا يشير إلى مدعى عليه ثاني و هو شركة (ب. ك. ش. م. م.) لا علاقة لها قانوناً بالمالك المقيدة الأمر الذي يقضي بالقول أن الإنذار العقاري الصادر في إطار ملف التنفيذ عدد 2024/8516/673 جاء مخالفاً لمقتضيات المادة 216 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ومعه وجب التصريح ببطلانه ، ملتصقا أساساً بعدم قبول مقال الاستئناف شكلاً واحتياطياً القول والتصريح برد الاستئناف.

و بناء على إداء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 25/11/2025 التي جاء فيها حول عدم جدية الدفع بعدم قبول الاستئناف المقدم من طرف العارض يزعم المستأنف عليه ان الاستئناف غير محترم للشروط الشكلية المتطلبه قانونا مما يجعله مستوجبا لعدم القبول لكن الاستئناف قدم وفق الآجال المتطلبه قانونا مادام ان الحكم المستأنف بلغ الى العارض بتاريخ 2025/09/23 وتم ايداعه بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2025/10/08 ويتضح جليا ان العارض قدم استئنافه داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 18 من قانون إحداث المحاكم التجارية الذي ينص على ان الأحكام الصادرة عن المحاكم التجارية تستأنف داخل أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ وحول احترام العارض لإجراءات تبليغ الإنذار فان إجراءات تبليغ الإنذار تمت وفق ما يقتضيه القانون وكفي الاطلاع على ملف الإنذار العقاري بالمحكمة ليتضح ان إجراءات التبليغ في حق المستأنف عليه تم استيفائها وفق ما يقتضيه القانون وان العارضة تاكد على ان مباشرة إجراءات تبليغ المستأنف عليه تمت بالعنوان المدلى به من طرفه والمضمن في عقد الكفالة التضامنية الممنوحة من طرفه للعارضة والمصادق على توقيعه من طرفه وهو الكائن برقم [العنوان] الدار البيضاء، بالإضافة الى العنوان الثاني شارع [العنوان] الدار البيضاء المضمن بعقد القرض وبالتالي فان العنوانين صحيحين وحيث تبعا لذلك فان العارض احترم إجراءات تبليغ الإنذار العقاري مادام ان العنوانين المبلغ فيهما المستأنف عليه هما نفسهما المدلى بهما عند ابرام عقد القرض وعقد الكفالة التضامنية وليس العنوان

المضمن ببطاقة التعريف الوطنية وان العارض ملزم فقط بتوجيه الإنذار بالعنوان المختار من طرف الزبون كعنوان للتعاقد وغير مسؤول عن البحث عن أي عنوان آخر مادام ان العقد شريعة المتعاقدين وبالتالي فان طلب الإنذار العقاري مستوفي لجميع الشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا وحول استقلال مسطرة تحقيق الرهن على مسطرة الأداء وحول عدم جدية الدفع بعدم إمكانية سلوك مسطرتي الأداء وتحقيق الرهن في انخلاف لمزاعم المستأنف التي يثيرها بدون جدوى، فإنه قبل كل شيء لم يدل بما يفيد أداء الدين المكفول من طرفه فضلا عن ذلك، ولأخلاقية المناقشة فحسب، فان البنك العارض منحقه تقديم دعوى أداء في مواجهة المستأنف عليه ومكفولته وبالمقابل توجيه انذار عقاري لهما مادام انه لا يوجد اي نص قانوني يمنعه من ذلك وطالما انه لم يستخلص دينه بعد في إطار المسطرتين معا فعلا، فانه لا يوجد أي نص قانوني يمنع الدائن المستفيد من رهن عقاري من اختيار بين مباشرة المسطرة الخاصة الرامية الى تحقيقه او اقامة دعوى الاداء في مواجهة المدين مانح الرهن وان استفادة العارض من الامتياز لا يحرمه من الامكانية التي يخولها له القانون بسلوك الطريق العادي للتقاضي قصد استصدار حكم في مواجهة المدين يقضي عليه بإبراء ذمته من الدين المستحق للعارض وانه لما كان حق الدائن في الحصول على دينه عن طريق ممارسة دعوى الأداء او عن طريق مسطرة تحقيق الرهن لا يقيدده القانون الذي لا يوجد به ما يمنع من ممارسة المسطرتين معا ، فان البنك العارض سلك المسطرتين معا وكل دعوى مستقلة عن الاخرى وان الاجتهاد القضائي مستقر على اعتبار ما يلي : " ..... من حق الدائن المطالبة القضائية تجاه المدين والكفيل وسلوك المساطر المخولة له لاستيفاء دينه وقد استقر الاجتهاد القضائي على جواز جمع الدائن بين عدة مساطر للمطالبة بدينه طالما ان ذلك من شأنه ان يمكنه من ضمان حسن استيفاء دينه وليس حيازته مرتين ويبقى السبب المذكور لا يرتكز على اساس ...." (قرار محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 2012/5/8 في الملف عدد 4/11/739) وانمحكمة النقض مستقرة على اعتبار ما يلي: " ... وحيث انه وبمقتضى الفصل 1241 من ق ل ع ، فان اموال المدين ضمان عام لدائنيه والدائن المرتهن رهنا رسميا يملك الحق في المطالبة بدينه عند حلول اجله بصفتين الاولى مستمدة من حقه في استرجاع دينه الثابت بسند الدين باعتباره دائنا عاديا كسائر الدائنين في إطار الفصل المذكور وطبقا للقواعد العامة والثانية مستمدة من صفته كدائن مرتهن رهنا رسميا له اتباع المسطرة المقررة لتحقيق الرهن الرسمي ..... (قرار محكمة النقض رقم 528 الصادر بتاريخ 2006/5/17 في الملف رقم (2004/1/3/1313) وانه فعلا فان المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء قضت بأداء المستأنف عليه بمكفولته مبلغ 04, 194.069 درهم وهو الحكم المستأنف من طرف العارض موضوع الملف عدد 2025/8221/5110 وبالتالي فان المنازعة في المديونية تبقى سلبية مادام ان القرار النهائي يصدر بعد ، ملتصقا بالقول والحكم وفق ما ورد في المحررات السابقة للعارض.

أررفت ب: بنسخة من طي التبليغ.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 25/11/2025 تخلف عنادفاع المستأنف عليه رغم سابق الأشعار و ادلى دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيب ، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعلُ الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 02/12/2025 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعن أسباب استئنائه وفق ما سطر أعلاه.

و حيث إنه و لئن صح ما تمسك به الطاعن كون العقد شريعة المتعاقدين و بالتالي فان الانذارالعقار يتضمن العنواين الواردين بالعقد و لم يتم الاتفاق على توجيه الإنذار العقاري بالعنوان الوارد بالبطاقة الوطنية للمستأنف عليه، فانه و بالمقابل و باطلاع المحكمة على شهادة التسليم موضوع تبليغ الإنذار العقاري تبين لها انها تتضمن عنوانين احدهما يعود للمستأنف عليه و الثاني يتعلق بالمدينة الاصلية، في حين أن الملاحظة الواردة بهذه الشهادة لا تشير الى أي من العنواين تتعلق به هذه الملاحظة و التي وردت كالاتي " وجدنا العنوان مغلق و هو عبارة عن باب خشبي بني اللون " دون تحديد أي من العنواين الواردين بشهادة التسليم تتعلق بهما الملاحظة المذكورة، الامر الذي يكون معه التبليغ غير صحيح ، و بالتالي ما قضى به الحكم المستأنف قد صادف الصواب و يتعين على أساسه التصريح برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

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 .