

**La prescription de la créance,  
même constatée par un jugement  
non définitif, entraîne la nullité  
de la procédure de saisie  
immobilière (CA. com.  
Casablanca 2024)**

| Identification   |   |   |                               |
|--|---|---|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>55085  | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce  | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca | <b>N° de décision</b><br>2611 |
| <b>Date de décision</b><br>20240515                                  | <b>N° de dossier</b><br>2024/8213/1479  | <b>Type de décision</b><br>Arrêt        | <b>Chambre</b>                |
| Abstract   |   |   |                               |
| <b>Thème</b><br>Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile | <b>Mots clés</b><br>Saisie immobilière, Procédure d'exécution, Prescription de la créance, Nullité des procédures de saisie, Jugement de première instance, Force probante, Extinction de l'obligation, Créance Bancaire, Confirmation du jugement, Appel |   |                               |
| <b>Base légale</b>   | <b>Source</b><br>Non publiée  |   |                               |

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur la validité d'une procédure de saisie immobilière fondée sur une créance dont une autre juridiction avait constaté la prescription. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité de la saisie.

L'établissement bancaire créancier soutenait, d'une part, la nullité de la procédure de première instance pour défaut de convocation de son conseil et, d'autre part, que le juge aurait dû surseoir à statuer dans l'attente de l'issue de l'appel formé contre le jugement ayant constaté la prescription de la créance. La cour écarte le moyen tiré du vice de procédure, relevant que la notification de l'assignation à la partie elle-même est régulière et que l'absence de convocation de son avocat, non encore constitué, ne vicie pas la procédure.

La cour retient ensuite que, même non définitif, un jugement constitue une preuve officielle des faits qu'il constate, en application de l'article 418 du dahir des obligations et des contrats. Dès lors, le premier juge a pu valablement se fonder sur la décision constatant la prescription pour annuler la saisie, l'existence d'un appel contre cette décision étant sans incidence tant qu'elle n'est pas réformée.

Le jugement est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم البنك ش.م. بواسطة دفاعه ز عبد الله بناني بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 15/02/2024 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 18/01/2024 تحت عدد 547 في الملف رقم 13727/8213/2023 والقاضي في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع ببطلان إجراءات حجز العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023 و تحميل المدعى عليه في شخص ممثله القانوني المصاريف.

في الشكل:

و حيث قدم الأستئناف وفق للشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء ، مما يتعين معه قبوله شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن ورثة عمر (خ.) تقدموا بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 14/12/2023 يعرضون فيه أن مأمور الإجراءات السيد مبروك (س.) وجه إنذارا لمورثهم المرحوم عمر (خ.)، يتعلق ب بأنه سيتم بيع العقار المحفظ والمسجل بالمحافظة العقارية سيدي عثمان تحت عدد 12/204361 المعروف باسم EL BAIDA 2 GH30-40 الكائن بالمجمع السكني البيضاء GH 40.2 الباب رقم 9 الطابق الثاني الرقم 11 الدار البيضاء، وذلك بناء على محضر الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري مؤرخ في 17/07/2012 وذلك في إطار ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023 وأن البيع بالسمسرة العمومية سيتم يوم 02/01/2024 على الساعة الواحدة زوالا ، وأنهم بعد اطلاعهم على ملف التنفيذ المشار إليه تبين لهم بأن طالب التنفيذ البنك ش.م.، الذي حل محل البنك ش.ل. طلب تبليغ إنذار عقاري إلى مورث المدعين يتعلق بأداء مبلغ 173.479,80 درهم عن استحقاقات غير مؤداة عن قرض عقاري، وأن الأمر في نازلة الحال يرتبط بالحكم ببطلان الإنذار العقاري وذلك للأسباب التالية إن المدعى عليه يمارس إجراءات تحقيق الرهن العقاري بدعوى أن مورث المدعين مدين له بمبلغ 173.479,80 درهم، إلا أنه بتاريخ 30/10/2023 صدر حكم عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء قضى برفض طلب البنك ش.م. الرامي إلى أداء المدعين مبلغ 168.314,80 درهم عن القرض الذي سبق لمورثهم أن حصل عليه بمبلغ 200.000,00 درهم، وأن الحكم المشار إليه المدلى بنسخة منه رفقة المقال يؤكد على انعدام المديونية. والتمسوا الحكم ببطلان الإنذار العقاري والإجراءات المرتبطة به موضوع ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023 وتحميل المدعى عليه المصاريف.

وبعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف

أسباب الاستئناف

حيث تمسك المستأنفأساسا في الشكل أن المستأنف يشير الى أنه حرم من حقه في الدفاع، لكون نائبه لم يتم استدعاؤه في هذا الملف، مثلما تم استدعاء دفاع المستأنف أوتوماتيكيا حسب الضوابط الجاري بها العمل قانونا و عمليا في نفس النازلة التي كانت معروضة على نفس المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف الاستعجالي المتعلق بإيقاف تنفيذ الإنذار العقاري، موضوع ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023 و أن شيئا من هذا القبيل لم يتم سلوكه في الدعوى الحالية، موضوع المقال الرامي للحكم ببطلان إنذار عقاري، رغم كون هذا المقال نص بالتحديد على أن الدعوى موجهة تجاهالبنك ش.م.، الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ عبد الله بناني

لعفريت وأن هذا الإجراء السليم منصوص عليه في الفصلين 38 و 39 من ق م م و يتجلى في: أن يتم التسليم في الموطن المختار " للاستدعاء، كما هو منصوص عليه في الفصل 38 من ق م م .، كما أنه يجب تحديد في شهادة التسليم " لمن سلم له الاستدعاء و في أي تاريخ " و ذكر اسم العون الذي قام بالتبليغ وتوقيعه " و هي البيانات الأساسية المنصوص عليها في الفصل 39 من ق م م .مو أنه بانتفاء قيام المحكمة بهاته الإجراءات المسطرية الجوهرية، نتج عنه صدور الحكم المستأنف بدون أي علم من قبل دفاع المستأنف، مما حرم البنك المستأنف من حقه في الدفاع وأن العمل القضائي اعتبر هاته القواعد الجوهرية آمرة يؤدي الإخلال بها أو ببعضها الى بطلان أي تبليغ لم يحترم تلك الإجراءات و الشكلياتو أنه يتعين التذكير في هذا الصدد، بكون " محكمة الاستئناف المرفوع إليها النزاع، هي لها ان تقرر صحة إجراءات التبليغ من عدمها "قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالبيضاء بتاريخ 9/11/99 تحت عدد 1722/99 في الملف عدد 1366/99 منشور بمجلة المحاكم التجارية عدد 1 ص 181 و ما يليها " و الحكم القاضي بعدم صحة التبليغ الواقع بشهادة التسليم بعله ان التوقيع الذي يحمله ليس بتوقيع المدعي غير صائب، على اعتبار ان شهادة التسليم هي وثيقة رسمية، لا يطعن فيها إلا بالزور، و ليس بإنكار التوقيع "قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 13/12/99 تحت عدد 9690 الملف عدد 6917/91 منشور بمجلة رسالة المحاماة عدد 15 ص 106 و ما يليها و "خرق مقتضيات الفصل 39 من ق م م يعد مسا بحقوق الدفاع و يستوجب إلغاء الحكم المستأنف و إرجاعه الى المحكمة الابتدائية قصد البث فيه طبقا للقانون قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2/3/1999 تحت عدد 242 في الملف عدد 787/98 المرجع : مجلة المعيار ، عدد 35 ص 219 و أنه لأجله، فإنه يتعين القول بعد التصدي، بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي بقبول الطلب، مع إرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للبث فيه من جديد، بعد استيفاء الشروط المسطرية المحددة قانونا في هذا المجال.

واحتياطيا في الموضوع فإنه ورد في التعليل الرئيسي للحكم المستأنف ما نصه : " حيث إن الثابت بجلاء من مختلف مستندات الملف، خاصة منها الحكم رقم 5226 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023 في الملف رقم 2329/1201/2021، أن هذه الأخيرة قضت برفض طلب البنك ش.م. الرامي الى داء الدين المترتب بذمة مورث الطرف المدعي و البالغ ما مجموعه 173.479,80 درهم موضوع الإنذار العقاري المؤرخ في 17/07/2012، و أن العلة التي أسست عليها المحكمة حكمها تتأتى في تقادم الدين المذكور.

و حيث إنه استنادا لكل العلل علاه، فإن الدين المؤسس عليه الإنذار العقاري المحتج ببطلانه قد انقضى بتحقق واقعة التقادم استنادا للبند السابع من الفصل 319 من ق ل ع ، و هو ما يعد مبررا للحكم ببطلان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023

وأنه يشير الى أنه أقدم على استئناف هذا الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023، تحت عدد 5226 في الملف عدد 2329/1201/2021، المبني عليه التعليل الوارد في الحكم المستأنف بموجب الدعوى الحالية من : " أن الدين المؤسس عليه الإنذار العقاري المحتج ببطلانه قد انقضى بتحقق واقعة التقادم" و هذا الاستئناف معين بجلسة 29/02/2024 ملف عدد 4102/1201/2024، المستشار المقرر الأستاذ آيت امحمد و انه تلافيا لصدور حكمين متناقضين، ملتصقا أساسا في الشكل قبول الطلب مع القول بعد التصدي بإلغاء الحكم الابتدائي المستأنف القاضي بقبول الطلب و القول بإرجاع الملف للمحكمة التجارية بالدار البيضاء للبث فيه من جديد و احتياطيا في الموضوع إيقاف البث إلى حين صدور قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في مسطرة الموضوع المتعلقة بالأداء.

و بجلسة 03/04/2024 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف جاء في طعنه من خلال الشكل انه حرم من حقه في الدفاع لكونه لم يتم استدعاؤه وكذا دفاعه مما فوت عليه درجة من درجات التقاضي ملتصقا إرجاعا لملف إلى المحكمة التجارية للبث فيه من جديد انه يجب تذكير المستأنف أن التقاضي يجب ان يكون بحسن نية ذلك أن المستأنف تم بتبليغه بمقال الدعوى وكذا تاريخ الجلسة وتم الادلاء بشهادة التسليم التي تحمّل توقيع وطابع المستأنف البنك ش.م. وكل ذلك الاجل للقانوني المنصوص عليه و ان المحكمة التجارية لم تدرج الملف للمداولة إلا بعد التأكد من صحة الإجراءات القانونية وكذا توصل المدعى عليه و ان القول بكون دفاع المستأنف لم يتوصل باستدعاء من أجل الجلسة امر مردود مادام ان الدعوى موجهة أساسا ضد البنك ش.م. الذي توصل بصفة قانونية ولم يتم بتعيين دفاعه الذي يمكن ان يختلف حسب القضايا الموجهة ضده. لذا ومن أجله فإن المحكمة التجارية احترمت جميع

الإجراءات القانونية بما فيها مراقبة صحة إجراءات التبليغ وبالتالي فدفع المستأنف مردود وغير مقبول.

وبخصوص موضوع الدعوى فقد أثار المستأنف كونه قد أقدم على استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء الذي قضى برفض طلبه ويلتمس من خلاله إيقاف الدعوى إلى حين صدور قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في مسطرة الموضوع المتعلقة بالاداء و ان طلب المستأنف لا يبنى على أساس قانوني سليم ذلك أن الطعن إجراءات الحجز العقاري موضوع ملف التنفيذ تتم عن طريق مراقبة هاته الإجراءات وهل تمت بصفة صحيحة وقانونية وإذا ما تبين للمحكمة أي خلل في هاته الإجراءات فإنها تامر ببطلان هاته الإجراءات أما بخصوص المعارضين فقد اثاروا انعدام المديونية وإنقضائها وأدلو بالحكم الابتدائي الذي يثبت ذلك وبالتالي يبر الحكم ببطلان إجراءات الإنذار العقاري أما القول بإيقاف الدعوى الحالية إلى حين البت في الاستئناف المقدم أمام محكمة الاستئناف المدنية بالدار البيضاء فلا سند له قانونا ولا وجود لما يبرره قانونا ، ملتزمين التصريح بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 24/04/2024 في الملف بمذكرة اسناد النظر ذ/ بناني سلمت نسخة لنائب المستأنف عليه فتقرر حجز القضية للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 15/05/2024 .

## محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستأنف بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه ،

و حيث انه بخصوص السبب المستمد من الحرمان من الحق في الدفاع لكون نائب الطاعن لم يتم استدعاؤه، فانه و خلافا لما جاء بالسبب فالمستأنف تم تبليغه بمقال الدعوى وكذا تاريخ الجلسة وفق الثابت من شهادة التسليم المدلى بها و التي تحمل توقيع وطابع المستأنف البنك ش.م. وكل ذلك داخل الاجل القانوني ، و ان المحكمة التجارية لم تدرج الملف للمداولة إلا بعد التأكد من صحة الإجراءات القانونية وكذا توصل الطاعن بصفة قانونية، و ان القول بكون دفاع المستأنف لم يتوصل بالاستدعاء من أجل الجلسة امر مردود مادام ان الدعوى موجهة أساسا ضد البنك ش.م. الذي توصل بصفة قانونية ولم يتم بتعيين دفاعه الذي يمكن ان يختلف حسب القضايا الموجهة ضده. لذا ومن أجله فإن المحكمة التجارية احترمت جميع الإجراءات القانونية بما فيها مراقبة صحة إجراءات التبليغ وبالتالي فما جاء بالسبب غير مؤسس و يتعين رده.

و حيث انه و بخصوص السبب المستمد من كون الطاعن قد أقدم على استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء الذي قضى برفض طلب الأداء للتقادم ملتصقا بإيقاف الدعوى إلى حين صدور قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في مسطرة الموضوع المتعلقة بالاداء ، فانه يحسن التوضيح في سياق الرد على السبب أن طلب إيقاف الدعوى الحالية إلى حين البت في الاستئناف المقدم أمام محكمة الاستئناف المدنية بالدار البيضاء، لا سند له قانونا ولا وجود لما يبرره من الناحية القانونية مما يتعين معه رده هذا من جهة ،

و من جهة ثانية فانالثبت من خلال الحكم المحتج به رقم 5226 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 30/10/2023 في الملف رقم 2329/1201/2021، أن هذه الأخيرة قضت برفض طلب البنك ش.م. الرامي الى أداء الدين المترتب بذمة مورث الطرف المستأنف عليه و البالغ ما مجموعه 173.479,80 درهم موضوع الإنذار العقاري المؤرخ في 17/07/2012 ، و أن العلة التي أسست عليها المحكمة حكمها تتأني في تقادم الدين المذكور ، و معلوم ان الاحكام القضائية تعتبر حجة رسمية على الوقائع التي تثبتتها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ و ذلك عملا باحكام الفصل 418 من قانون الالتزامات و العقود مما يقيمعه السبب المستمد من كون الطاعنة استأنفت الحكم القاضي برفض طلب الأداء غيرمنتجافيا لئلا تكون الحكم له حجيته في الإثبات في غياب ما يفيد الغاؤه.

و حيث إنه استنادا لكل العلل علاه، فإن محكمة أول درجة بتعليقها كون الدين المؤسس عليه الإنذار العقاري المحتج ببطلانه قد انقضى بتحقق واقعة التقادم استنادا للبند السابع من الفصل 319 من قانون الالتزامات و العقود و اعتبارها أنه مبررا للحكم ببطلان الإنذار

العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 622/8516/2023 تكون قد طبقت صحيح القانون مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعنة الصائر اعتبارا لما ال اليه طعنها.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل :قبول الاستئناف

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