

**L'obligation de médiation
préalable en cas de perte
d'emploi, prévue par la loi sur la
protection du consommateur,
s'applique aux procédures de
saisie immobilière initiées après
son entrée en vigueur, même
pour un contrat de prêt antérieur
(CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63731	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5241
Date de décision 20231003	N° de dossier 2022/8232/6165	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies d'exécution, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Saisie immobilière, Protection du consommateur, Procédure civile, Perte d'emploi, Ordre public, Nullité de la procédure, Médiation préalable, Loi n° 31-08, Avertissement immobilier, Application de la loi dans le temps	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

En matière de crédit immobilier et de protection du consommateur, la cour d'appel de commerce juge de l'application dans le temps des dispositions d'ordre public de la loi n° 31-08 à une procédure de réalisation de sûreté fondée sur un contrat de prêt antérieur à son entrée en vigueur. Le tribunal de commerce avait prononcé la nullité de l'injonction immobilière aux fins de saisie, retenant le défaut de mise en œuvre par le créancier de la procédure de médiation obligatoire. L'établissement bancaire appelant soulevait principalement la non-rétroactivité de la loi consumériste au contrat de prêt conclu antérieurement. La cour écarte ce moyen en opérant une distinction entre le contrat de prêt et l'acte de poursuite. Elle retient que si le contrat est antérieur à la loi, l'injonction immobilière, engagée après l'entrée en vigueur de celle-ci, est soumise aux nouvelles dispositions. Dès lors, la cour rappelle que les dispositions de l'article 111 de la loi n° 31-08, qui imposent une médiation préalable en cas de défaillance du débiteur consécutive à une perte d'emploi, sont d'ordre public et s'imposaient au créancier avant toute mesure d'exécution. Le jugement ayant annulé l'injonction pour caractère prématuré de la poursuite est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون. حيث تقدم البنك م.ت.ص. بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 19/12/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 4852 بتاريخ 15/10/2020 في الملف عدد 7665/8213/2019 و القاضي في منطوقه : في الشكل: بقبول الدعوى . في الموضوع: ببطلان الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 953/8516/2015 و المواصلة عدد 91/2019 مع تحميل المدعى عليهما المصاريف . في الشكل : حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالحكم المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المطلوبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله . و في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن السيد عبد الرزاق (ر.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 05/07/2019 يعرض فيه أنه بمقتضى عقد قرض سكني مصادق على صحة توقيعه في 29/11/2006 و 01/12/2006 مقرون برهن رسمي ، منح المدعى عليه رهنا انصب على الملك المسمى "هبة 54" الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، المشتمل على شقة مساحتها 89 متر مربع ، المسجل بالمحافظة العقارية الدار البيضاء انفا لضمنا أداء مبلغ 400.000,00 درهم، و أنه توصل بإنذار عقاري لأداء مبلغ 399.031,97 درهم مع الفوائد الإئتمانية و التوابع و الصوائر، و أنه كان يشتغل لدى شركة ك.ف. منذ تاريخ 21/03/1984 بأجرة شهرية قدرها 15.754,31 درهم، و أن هذه الشركة أبرمت مع البنك المدعى عليه اتفاقية تتعلق بامتياز القرض المخصص للسكن لفائدة مستخدمى شركة ك.ف.، التي أقدمت على فصله من العمل بصفة تعسفية حسب الثابت من الحكم الإجماعي عدد 347 الصادر بتاريخ 23/02/2015 ملف عدد 1105/1501/2013، و أن شركة ك.ف. ملتزمة بموجب الإتفاقيي بتحمل أداء الدين المترتب عن قرض التمويل السكني طبقا للفقرة الثانية من الفصل الثالث من الإتفاقية، و انه و طبقا لمقتضيات المادة 111 من القانون رقم 08.31 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك فإن إقامة دعوى المطالبة بالأداء لا يمكن أن تتم إلا بعد إجراء عملية الوساطة، و أن مقتضيات هذا القانون من النظام العام طبقا للمادة 151 منه. و التمس الحكم ببطلان الإنذار العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 953/8516/2015 و المواصلة 91/2019 مع تحميل المدعى عليه الصائير. و أرفق مقاله بصورة من اتفاقية قرض السكن، و صورة من ملحق الإتفاقية، و صورة من حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 23/02/2015 تحت رقم 347 ملف عدد 1105-13/1501، و صورة من قرار صادر عن محكمة الإستئناف بأكادير بتاريخ 03/12/2018 تحت رقم 4035 ملف عدد 1079/1201/17. و بناء على المذكرة الجوابية التي تقدم بها المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 19/09/2019، و التي عرض فيها أن الفصل التعسفي للمدعي و الإتفاقية المبرمة مع شركة ك.ف. لا يعتبر سندا موجبا للتعرض على الإنذار العقاري، لأنه و بمقتضى للمادة 214 من مدونة الحقوق العينية فإن المستفيد من شهادة التقييد الخاصة بالرهن المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية يعتبر دائنا مفترضا و من حقه مواصلة التنفيذ على العقار المرهون بمجرد حلول أجل تسديد الدين تحت مسؤوليته دون اعتبار أي نزاع سواء تعلق الأمر بوجود الدين أو بقيمته، و أن عقد القرض يربط البنك العارض بالمدعي ، و الإلتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا فيها. و التمس الحكم بعدم قبول الطبع شكلا و رفضه موضوعا. بجلسة 24/10/2019 أدلى نائب المدعي برسالة أرفقها بصورة من طلب تبليغ و تنفيذ إنذار عقاري، و صورة من إعلان بيع عقار. و بجلسة 28/11/2019 أدلى نائب البنك المدعى عليه بمذكرة توضيحية أكد فيها دفوعاته و ملتزماته السابقة. 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 حول فساد التعليل تنعى العارضة على الحكم المستأنف كونه جاء فاسد التعليل وخارفا لمقتضيات الفصلين 345 و 50 من ق.م.م بإعتبار أن كل مقرر قضائي يجب أن يتضمن التعليل الذي يبرره، و أن يكون التعليل مؤسسا بناء على الوقائع المتعلقة بالنازلة، وعلى مقتضيات القانونية الواجبة التطبيق بمقتضى أحكام الفصل 3 من ق.م.م، و أن عدم احترام ذلك تلك يجعل الحكم غير صحيح، ويتعين الإلغاء، ولو ديج تعليل ما لكون هذا الأخير والحالة هذه يكون ناقصا نقصانا يسير عدما، ويجعل الحكم باطلا بالضرورة وأسست محكمة الدرجة الأولى تعليلها على الحثثيات التالية "وحيث إن الثابت من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 2015/02/23 تحت رقم 347 ملف عدد 1105-13/1501 أن المدعي كان يشتغل لدى المدعى عليها الثابتة شركة ك.ف. وتم فصله عن العمل بتاريخ 2012/01/06 و أن البنك المدعى عليه وجه للمدعي إنذار

عقاري بمثابة حجز عقاري لأداء مبلغ 399.031,97 درهم مع الفوائد الإتفاقية والصوائر داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة بيع العقار المرهون موضوع الرسم العقاري عدد 1/80322 وأنه وطبقا لمقتضيات الفقرة الرابعة من المادة 111 من القانون رقم 08.31 المتعلق بتحديد تدابير الحماية المستهلك فغنه إذا كان عدم تسديد الأقساط ناتجا عن الفصل عن العمل أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة فإن إقامة دعوى المطالبة بالأداء لا يمكن أن تتم إلا بعد إجراء عملية للوساطة كما أن المادة 151 من نفس القانون نصت على أن مقتضيات القسم المتعلق بالإستدانة تعتبر من النظام العام وأنه ليس بالملف ما يثبت إجراء البنك عملية الوساطة طبقا للمادة 111 أعلاه وأن مطالبة البنك المدعى عليه المدعي بأداء أقساط القرض وتحقيق الرهن العقاري دون سلوك مسطرة الوساطة سابقة لأوانها وأنه وإضافة إلى ذلك فإن الثابت من الإتفاقية المبرمة بين البنك المدعى عليه ومشغلة المدعي السابقة شركة ك.ف. أن هذه الأخيرة التزمت بأداء جميع أقساط القرض بما في ذلك الفوائد والمصاريف في حالة أي نزاع وأنه ليس بالملف ما يثبت تفعيل البنك المدعى عليه بنود الإتفاقية أعلاه في مواجهة شركة ك.ف. بخصوص القرض موضوع النزاع وأنه واستنادا إلى ما ذكر يكون طلب المدعي التصريح ببطلان الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الإستجابة له "لكن المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم تحترم مقتضيات الفصلين 347 و 352 من ق.م التي تنص على أنه يجب أن يكون كل حكم معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية ذلك أن التعليل المساق أعلاه لا ينسجم والمنطق السليم وأن التذكير بهذا الصدد أن الإنذار العقاري مؤسس على عقد قرض أجز بتاريخ 2006/11/29 وتمت المصادقة على توقيعه بنفس التاريخ والحال أن قانون حماية المستهلك، تمت المصادقة عليه بتاريخ 2011/02/18، ولم يدخل إلى حيز التنفيذ إلا في 07 أبريل 2011 أي 5 سنوات بعد إنجاز عقد القرض ناهيك عن كون الإتفاقية المستند في التعليل لا تعدو أن تكون سوى دعم للأجراء الذين يشتغلون لديها بصفة نظامية وأن البند 1 من عقد القرض ينص على منح السيد عبد الرزاق (ر.) قرض من تمويل سكن وفق الشروط الخاصة المحددة ف البند 24 وما يليه " إنه بمراجعة البند الأخير المتعلق ب identité, état civil de l'emprunteur ويتضح أن المقرض هو الطرف المستأنف عليه ولا يوجد أي كفيل له وتجدر الإشارة إلى كون الحالة الوحيدة التي توجب على شركة ك.ف. أداء ما بذمة السيد (ر.) هو وجود عقد كفالة الأمر الذي هو منتف في نازلة الحال وأنه لا يوجد أي عقد يفيد أو بند تعاقدي يفيد تقديم شركة ك.ف. كفالتها إلى البنك من أجل أداء أقساط القرض استفاد منها السيد عبد الرزاق (ر.) وقد نص الفصل 1123 من ق. ل. ع على ما يلي " يجب أن يكون التزام الكفيل صريحا والكفالة لا تفترض " وأنه بمراجعة ذات الإتفاقية فإن البند الوارد بالصفحة 5 منها والمعنون في ضمان القروض الممنوحة مع فتح حساب بنكي يفيد ما يلي : " La (ك.ف.) garantit la bonne fin du prêt pour autant que les salariés demeurent en activité dans la compagnie ((contrat non rompu)) " أي ما مفاده أن شركة ك.ف. تضمن أداء أقساط القرض طالما أن الأجراء لازالوا يشتغلون لديها وأنه سبق للمستأنف عليه أن توقف على أداء أقساط القرض، لذلك تقدمت العارضة برفع دعوى الأداء في مواجهته أمام إبتدائية البيضاء في إطار الملف عدد 2016/1201/3659 أصدر بشأنها حكم بالأداء بتاريخ 2018/06/26 مستندة في تعليلها على الحثيات التالية " حيث أوضح المدعى عليه في معرض جوابه أنه يشتغل مع الشركة المغربية للملاحة (ك.ف.) وأن هذه الأخيرة تعهد بمقتضى اتفاقية مبرمة مع البنك على تسديد قيمة القرض السكني في حالة وقوع أي نزاع أو مغادرة الأجير لعمله والتمس تبعا لذلك القول بإحلال المشغلة شركة ك.ف. محله في الأداء وأن المحكمة وبعد إطلاعها على وثائق الملف ومستنداته ولاسيما عقد القرض لم تجد من بين بنوده ما يثبت كون المدخلة في الدعوى شركة ك.ف. تعهدت والتزمت بأداء أقساط القرض الذي استفاد منه المدعى عليه من مصلح للبنك المدعي وأن كل ما جاء بهذه الإتفاقية فإن المدخلة في الدعوى قدمت تسهيلات لعمالها بما فيهم المدعى عليه من الإستفادة من قروض السكن " وأن الأحكام تعد حجة على الوقائع التي تثبتها بذلك تكون محكمة الدرجة الأولى قد وقعت في لبس بين حينما اعتبرت أن مطالبة البنك بأداء أقساط القرض وتحقيق الرهن دون سلوك مسطرة الوساطة سابقة لأوانها وأن سند الإنذار هو عقد القرض السكني الذي استفاد منه المستأنف عليه بصفة وأن شركة ك.ف. قدمت تسهيلات لعمالها قصد الإستفادة من قروض السكن بالنظر لكونهم يشتغلون معها ويمكن له اقتطاع أقساط القرض من منع أجورهم ومن جهة أخرى، فإن المادة 214 من مدونة الحقوق العينية تنص صراحة على ما يلي " يمكن للدائن الحصول على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته تسلمه له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب ببيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل تكون الشهادة الخاصة سندا قابل للتنفيذ" ملتزمة بقبول المقال الإستئنافي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف عدد 4852 الصادر بتاريخ 2020/10/15 عن تجارية البيضاء في إطار الملف عدد 2019/8213/7665 وبعد التصدي الحكم من جديد برفض طلب

بطلان الإنذار العقاري. أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المستأنف. و بناء على إدلاء المستأنف عليه بمذكرة جواب بواسطة نائبه بجلسة 31/01/2023 التي جاء فيها أن ما بني عليه الاستئناف غير مؤسس كما سيتجلى ذلك من خلال الرد على أسبابه ، حيث خلافا لما زعمه الطرف المستأنف فإن المحكمة التجارية بناء على قناعتها اليقينية والتأكيديّة التي كونتها من خلال مقومات الملف والمناقشات المتبادلة بين الطرفين ، فإن حكمها جاء في وئام تام مع روح التشريع والقضاء ومصادفا للصواب ذلك أنه جاء في تعليل الحكم الابتدائي أن العارض استند في طلبه على أن عقد القرض المبرم بينه وبين البنك المستأنف تم في إطار اتفاقية شركة مع مشغلته السابقة شركة ك.ف. التي التزمت بأداء جميع الأقساط وعلى عدم احترام مقتضيات المادة 111 من القانون رقم 08.31 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك وأن الثابت من الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 2015/02/23 تحت رقم 347 ملف عدد 13/1501/1105 أن العارض عبد الرزاق (ر.) كان يشغل لدى شركة ك.ف. وتم فصله عن العمل بتاريخ 2012/01/06 وأن البنك المستأنف وجه للعارض إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري لأداء مبلغ 399.031,97 درهم مع الفوائد الاتفاقيّة والصوائر داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة بيع العقار المرهون موضوع الرسم العقاري عدد 1/80322 وأنه وطبقا لمقتضيات الفقرة الرابعة من المادة 111 من القانون رقم 08.31 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك فإنه "إذا كان عدم تسديد الأقساط ناتجا عن الفصل عن العمل أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة ، فإن إقامة دعوى المطالبة بالأداء لا يمكن أن تتم إلا بعد إجراء عملية للوساطة" ، كما أن المادة 151 من نفس القانون نصت على أن مقتضيات القسم المتعلق بالاستدانة تعتبر من النظام العام وأنه ليس بالملف ما يثبت إجراء البنك عملية الوساطة طبقا للمادة 111 أعلاه وأن مطالبة البنك المستأنف العارض بأداء أقساط القرض وتحقيق الرهن العقاري دون سلوك مسطرة الوساطة سابقة لأوانها وأنه إضافة إلى ذلك ، فإن الثابت من اتفاقية المبرمة بين البنك المستأنف ومشغلة العارض عبد الرزاق (ر.) السابقة شركة ك.ف. ، أن هذه الأخيرة التزمت بأداء جميع أقساط القرض بما في ذلك الفوائد والمصاريف في حالة أي نزاع وأنه ليس بالملف ما يثبت تفعيل البنك المستأنف بنود الاتفاقية أعلاه في مواجهة شركة ك.ف. بخصوص القرض موضوع النزاع وأنه واستنادا إلى ما ذكر يكون طلب العارض التصريح ببطلان الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له وأن الثابت في الملف ، أن العارض عبد الرزاق (ر.) كان يشغل لدى شركة ك.ف. منذ تاريخ 1984/03/21 بأجرة شهرية قدرها 15.754,31 درهم وأن الشركة المشغلة في إطار السياسة الإجتماعية التي نهجتها من أجل تيسير وتسهيل حصول أجراءها على الملكية العقارية اتفاقية مع البنك م.ت.ص. تتعلق بامتياز القرض المخصص سبق لها أن أبرمت للسكن لفائدة مستخدمي شركة ك.ف. سبق للعارض أن أدلى في الملف بنسخة الاتفاقية المبرمة بين البنك م.ت.ص. وشركة ك.ف. خلال المرحلة الابتدائية وأنه في إطار هذه الاتفاقية استفاد العارض عبد الرزاق (ر.) من قرض كني بمبلغ 400.000,00 درهم (أربعمائة ألف درهم) ، خلال فترة عمله لدى شركة ك.ف. ، وقد أدلى العارض بالملف بنسخة من عقد القرض أمام المحكمة التجارية وأن شركة ك.ف. أقدمت على فصل العارض عبد الرزاق (ر.) من العمل بصفة تعسفية ودون تمكينه من حقوقه الإجتماعية عدد حسب الثابت من الحكم 347 الصادر بتاريخ 2015/02/23 في الملف عدد 13/1501/1105، المدلى بنسخة منه في الملف أمام المحكمة التجارية وأن شركة ك.ف. ملتزمة بموجب الاتفاقية المتعلقة بامتياز القرض المخصص للسكن لفائدة مستخدمي شركة ك.ف. التي تربطها بالبنك م.ت.ص. والموماً إليها أعلاه يتحمل أداء الدين المترتب عن قرض التمويل السكني وبالاطلاع على مضمون الاتفاقية المتعلقة بامتياز القرض المخصص للسكن لفائدة مستخدمي شركة ك.ف.، فإنها تنص على أنه في حالة عجز صاحب القرض عن أداء أقساط الأخير فإن المشغلة شركة ك.ف. تلتزم بأداء كامل القرض للبنك م.ت.ص. وأنه في حالة مغادرة الأجير لعمله لأي سبب كان يتعين اقتطاع ما تبقى من اقساط من الشركة المفتوح لدى الوكالة المركزية ، والحال أن عجز العارض عن أداء أقساط القرض مرده تعرضه للفصل التعسفي من طرف المشغلة شركة ك.ف. حسب الثابت من الحكم الاجتماعي المدلى به في الملف عدد 347 وتاريخ 2015/02/23 وأنه من الواضح أن عقد القرض السكني المبرم بين العارض عبد الرزاق (ر.) والبنك ، تم في إطار اتفاقية ربطت البنك بشركة ك.ف. التي كانت تشغل العارض وأقدمت على فصله تعسفا حسب الثابت من الحكم الاجتماعي الموماً إليه أعلاه وبالرجوع إلى اتفاقية امتياز القرض المخصص للسكن لفائدة شركة ك.ف. المبرمة بين كوماناف فيري تلتزم بشكل قطعي ولا رجعة فيه بأداء كامل لجميع الأقساط بما الأخيرة والبنك فقد تضمنت أن شركة ذلك الفوائد القانونية والمصاريف في حالة أي نزاع وأنه وحسب الثابت من وثائق الملف ولاسيما الحكم الاجتماعي عدد 347 وتاريخ 2015/02/23 في الملف عدد 13/1501/1105 أن العارض تم فصله من العمل من قبل مشغلته شركة ك.ف. وأن اتفاقية امتياز القرض المخصص للسكن لفائدة مستخدمي شركة ك.ف. والمبرمة بين الشركة والبنك والتي على أساسها تم إبرام عقد

القرض موضوع الدعوى قد تضمنت أن شركة ك.ف. تلتزم بشكل قاطع وغير قابل للتراجع لأداء كامل لجميع الأقساط بما في ذلك الفوائد القانونية والمصاريف ... في حالة أي نزاع وأنه مادام الأمر كذلك وطالما أن العارض كان أجيرا لدى شركة ك.ف. وأن عقد القرض الذي وقعه مع البنك كان ضمن وفي إطار الاتفاقية المذكورة أعلاه، وأنه حسب الثابت في الملف فإن العارض عبد الرزاق (ر.) تعرض للفصل من العمل من قبل مشغلته المتعاقدة استنادا للحكم الاجتماعي عدد 347 وتاريخ 2015/02/23، وأنه من جهة أخرى ، وتطبيقا للمادة 111 من القانون رقم 08.31 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك فإنه إذا كان عدم تسديد الأقساط ناتج عن الفصل عن العمل أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة فإن إقامة دعوى المطالبة بالأداء لا يمكن أن إلا بعد إجراء عملية للوساطة ، واعتبارا لكون مقتضيات هذا القانون من النظام العام تطبيقا للمادة 151 منه وأن العارض قدم للمحكمة التجارية خلال المرحلة الابتدائية قرارا، استئنافيا صدر في نازلة مماثلة عن محكمة الاستئناف بأكادير قضى بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم بعدم قبول الطلب لنفس الأسباب والعلل المثارة من قبل العارض في النازلة الحالية وذلك بناء على إقامة البنك لدعوى المطالبة بالأداء وأن محكمة الاستئناف التجارية غير ملزمة بتتبع الخصوم في جميع منح أقوالهم التي لا تأثير لها على اتجاهها وأن الدفع المثارة من قبل الطرف المستأنف ، لا تستند على أي أساس ، وغير جديرة بالاعتبار مما يلتمس معه العارض ردها ويكون الحكم المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به ، ملتزمة الحكم بما يقتضيه القانون شكلا وموضوعا بتأييد الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به . و بناء على إدلاء المستأنف بمذكرة تعقيب بواسطة نائبه بجلسة 28/02/2023 التي جاء فيها أن بداية فإن المستأنف عليه يتمسك بعدم سلوك العارضة لمسطرة الوساطة المنصوص عليها في 111 من قانون حماية المستهلك وأنه كما سبق عرضه سلفا، فإن الإنذار العقاري موضوع الدعوى الحالية يجد سند في عقد القرض المنجز في 2006/11/29 والذي تمت المصادقة على توقيعه نفس التاريخ وجب التنكير بهذا الصدد أن قانون حماية المستهلك تمت المصادقة عليه بتاريخ 2011/02/18 ولم يدخل إلى حيز التنفيذ إلا في 07 أبريل 2011 أي بعد سنوات من إنجاز عقد القرض تبعا للقاعدة القائلة بعدم رجوعه القانون كما أن المقترض هو الملزم بالتصريح بأن حالة اجتماعية قاهرة أو التوقف عن العمل هو السبب في توقفه عن الأداء هذا ما لم يقم به المستأنف عليه وفي كل الأحوال فإن مسطرة الإنذار العقاري مؤسسة على الحكم بالأداء رفقته ذلك أنه سبق للعارضة أن تقدمت بدعوى في مواجهة المستأنف عليه أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء في إطار الملف عدد 2016/1201/3659 قضت بشأنها بالأداء لفائدة العارضة مستندة في ذلك ضمن حيثيات تحليلها على الحيثية التالية "حيث إن المحكمة وبرجوعها لوثائق الملف تبين لها أن المدعى عليه توقف عن الأداء رغم المحاولات الحبية التي بذلتها المدعية إذ أنها قامت بتوجيه إنذار له قصد حثه على تنفيذ التزاماته لكن دون جدوى" وأنه وفي حالة توقف المقترض عن الأداء فإنه يمكن للمقرض مطالبته بالتسديد الفوري للرأس المال المتبقي المستحق إضافة إلى فوائد التأخير استنادا لمقتضيات المادة 104 من القانون أعلاه وأن المستأنف عليه لم يدل بحكم نهائي يستفاد منه أنه تم فصله عن العمل وأن توقفه عن أداء الدين كان نتيجة لذلك مما يكون معه الدفع المذكور في غير محله يتعين معه رده" وأن هذا الحكم أصبح حائزا للقوة الشيء المقضي به كما هو ثابت من خلال صورة من شهادة بعدم الإستئناف والتعرض ومن جهة ثانية فإن التمسك بالدفع بإمتيازية القرض المخصص للسكن الذي استفاد منه المستأنف عليه من خلال الإتفاقية المبرمة من قبل مشغلته السابقة تعقده نفس الإتفاقية المحتج بها إذ أنه بإستقراء البند الأخير منها المتعلق بهوية المقترض يتأكد أن هذا الأخير هو الطرف المستأنف عليه السيد عبد الرزاق (ر.) وأن الحالة الوحيدة التي تفرض على شركة ك.ف. بصفتها المشغلة السابقة للمستأنف عليه أدائها بذمة السيد عبد الرزاق (ر.) هو وجود عقد كفالة الأمر المنتف في نازلة الحال وأن الكفالة يجب أن تكون بصفة صريحة ولا أن تفترض مع الإشارة إلى معطى حاسم بالملف ذلك أنه في إطار الدعوى الصادرة بشأنها الحكم بالأداء الملف 2016/3659 باعتبارها سندا للمديونية موضوع الإنذار العقاري، تم إدخال المشغلة السابقة (ك.ف.) في الدعوى وقد أوردت المحكمة مصدرة الحكم في تحليلها" ودفعت المدخلة في الدعوى بكون المدعى عليه لا تربطه أية علاقة بها وبالتالي لا صفة له في إدخالها في الدعوى ويتعين التصريح بعدم قبول إدخالها في الدعوى" كما أنها اعتمدت في تحليلها على حيثية أخرى إن المحكمة وبعد إطلاعها على وثائق الملف ومستنداته ولاسيما عقد القرض لم تجد من بين بنوده ما يثبت كون المدخلة في الدعوى شركة ك.ف. تعهدت والتزمت بأداء أقساط القرض الذي استفاد منه المدعى عليه من مصالح البنك المدعي وأن كل ما جاء بهذه الإتفاقية فإن المدخلة في الدعوى قدمت تسهيلات لعمالها بما فيهم المدعى عليهم من الإستفادة" وغني عن البيان أن الأحكام عدا عن اكتسابها لحجية الشيء المقضي به فإنها تعد حجة على الوقائع التي تثبتتها عملا بمقتضيات الفصل 418 من ق.م.م بذلك يكون الدفع المتمسك به بالمتعلق بإمتيازية القرض المخصص للسكن بإعتباره ضامنا لديون المستأنف عليه غير جدير بالإعتبار ، ملتزمة الحكم تبعا لذلك وفق ملتزمات العارضة المسطرة بمقالها

الإستئنافي وتمتعها بمحرماتها. أرفقت ب: صورة من الحكم . و بناء على إدراج القضية بجلسة 12/9/2023 حضر لها نائبها الطرفين و رجع جواب المستأنف عليها الثانية بملاحظة ان الشركة انتقلت فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 03/10/2023. محكمة الاستئناف حيث عرضت الطاعنة أسباب استئنافها وفق ما سطر أعلاه . حيث انه بخصوص عدم احترام المحكمة لمقتضيات الفصلين 347 و 352 من ق م م ، فانه الحكم المستأنف طبق بشكل صحيح مقتضيات قانون حماية المستهلك على نازلة الحال باعتبارها خاضعة لنطاق تطبيقه من حيث أنها مؤسسة على عقد قرض عقاري لفائدة أجير و هو الامر الذي كانت المستأنفة على دراية به عند ابرامها لعقد القرض عندما قبلت ضمانه شركة ك.ف. لاداء أقساط القرض لفائدة الاجراء الذين لازالوا يشتغلون لديها هذا من جهة ، و من جهة أخرى فان عقد القرض و لئن ابرم بتاريخ سابق لدخول قانون 31.08 حيز التطبيق فان الإنذار العقاري المطالب ببطلانه و الذي اسسته المستأنفة على عقد القرض المبرم في 26/11/2006 لم يتم تفعيله و المطالبة بترتيب اثاره الا سنة 2015 أي بعد صدور القانون المذكور الذي كانت على علم به بعد نشره بالجريدة الرسمية و ملزمة بتطبيق مقتضيات المادة 111 منه الذي تعتبر مقتضياته من النظام العام طبقا للمادة 151 من نفس القانون و عليه تكون المستأنفة قد اخلت بمقتضى من النظام العام حين باشرت مسطرة الإنذار العقاري دون سلوك و اجراء عملية الوساطة و بالتالي تكون مطالبتها بأداء أقساط القرض و تحقيق الرهن العقاري سابقة لاوانها و يترتب عنها بطلان الإنذار العقاري . و حيث ان محكمة البداية لم تقع في أي لبس حين تطبيقها لمقتضيات قانون 31.08 على نازلة الحال كون الإنذار العقاري المطالب ببطلانه مؤسس على عقد قرض سكني لفائدة اجير ثبت توقفه عن أداء أقساط القرض نتيجة فصله من عمله و لم تضع المادة 111 أي استثناء من تطبيقها يتعلق بوجود نوع معين من الضمانات . حيث انه يتعين رد أسباب الاستئناف و تايد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على المستأنفة . لهذه الأسباب فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهايا و حضوريا في الشكل : قبول الاستئناف . في الموضوع: برده و تايد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه .