

**Saisie conservatoire abusive :  
l'indemnisation pour rupture  
d'une promesse de vente est  
rejetée en l'absence de preuve du  
lien de causalité (CA. com.  
Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 63345	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4268
<b>Date de décision</b> 20230627	<b>N° de dossier</b> 2023/8202/1985	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Responsabilité civile, Civil		<b>Mots clés</b> Saisie conservatoire abusive, Rupture de contrat, Responsabilité civile, Promesse de vente, Mainlevée de saisie, Lien de causalité, Faute de la victime, Charge de la preuve, Action en dommages-intérêts, Absence de lien de causalité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions de la responsabilité délictuelle du créancier saisissant en cas de mainlevée ultérieure d'une saisie conservatoire. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande d'indemnisation formée par le propriétaire d'un bien immobilier, estimant que le préjudice résultant de l'échec d'une promesse de vente n'était pas établi. L'appelant soutenait que la mainlevée judiciaire de la saisie pour absence de créance suffisait à caractériser la faute du saisissant et que cette faute était la cause directe de la résolution de la promesse de vente. La cour écarte ce moyen en retenant que le lien de causalité entre la saisie et la rupture de la promesse de vente n'est pas démontré. Elle relève d'une part que l'immeuble était grevé d'autres inscriptions et que le propriétaire n'avait pas procédé à la radiation des inscriptions antérieures pour lesquelles il avait pourtant obtenu des attestations de mainlevée. D'autre part, la cour souligne que le promettant, en vertu d'une clause de la promesse de vente, disposait d'un délai d'un mois pour obtenir la mainlevée de toute nouvelle inscription, et qu'il a manqué à sa propre diligence en n'agissant pas dans ce délai. Dès lors, en l'absence de preuve d'un préjudice direct et certain imputable au seul fait du créancier saisissant, et au regard de la propre négligence du propriétaire, les conditions de la responsabilité ne sont pas réunies. Le jugement de première instance est par conséquent confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم [الاستاذ مصطفى (م.)] بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 20/04/2023 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 9627 بتاريخ 11/10/2022 في الملف عدد 6037/8202/2022 و القاضي برفضه و إبقاء الصائر على عاتق رافعه.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعن مما يكون معه طعنه بالاستئناف قد وقع داخل الأجل القانوني، ومادام أنه مقدم كذلك وفق باقي الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فإنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن [الاستاذ مصطفى (م.)] تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه عرض فيه أنه يملك العقار المسمى "[اسم العقار]" ذي الرسم العقاري عد38/49595الكائن بعمالة الصخيرات تمارة مساحته 80 سنتيار المتكون من أرض بها بناية من طابق تحت أرضي، طابق أرضي و طابقين علويين و ملحقة وأنه بتاريخ 21 و22/2/2019 أبرم بخصوص هذا العقار وعدا للبيع مع الواعدين بالشراء السيدين [عبد الرحمان (أ.)] و [المختار (أ.)]، بثمن إجمالي قدره 1.450.000.00 درهم توصل منه بمبلغ 200000 درهم بواسطة شيك و مبلغ 50000 درهم نقدا أمام الموثقة، على أن يؤدي الباقي عند إبرام العقد النهائي وتوصل بمقتضى عقد الوعد بالبيع و الشراء من الواعدين بالشراء بما مجموعه 600000 درهم من أجل بيع عقاره وتم الاتفاق بمقتضى عقد الوعد بالبيع و الشراء على تحمل الواعد بالشراء لكل الارتفاقات المترتبة على العقار، و مصاريف و أتعاب التوثيق المتعلقة بالعقد، و بالمقابل صرح الواعد بالبيع أي العارض بأن العقار غير مثقل بأي رهن أو تحمل عقاري أو ارتفاق عدا المشار اليه أسفله، ملتزما بالعمل على إزالة كل الرهون و الحجوزات: منع التفويت من طرف [شركة د.م.] البائعة للعارض والرهن الرسمي من الرتبة الأولى المقيد بتاريخ 2017/11/15 لفائدة مصلحة التسجيل والتمبر والرهن الرسمي من الرتبة الثانية المقيد بتاريخ 2019/3/13 لفائدة [ق.ف.م.] وحجز تحفظي مقيد بتاريخ 2018/10/26 لفائدة [شركة ص.ك.] ونص العقد على أن الواعد بالبيع ملزم بالقيام برفع كل الموانع و الرهون المرتبطة بالعقار المبيع أمام السلطات المختصة قبل التوقيع على عقد البيع النهائي وأنه في اطار استكمال إجراءات عقد البيع قام العارض بالفعل بالحصول على ما يفيد رفع كل الموانع و الحجوزات والرهن الرسمية المشار اليها أعلاه و توصل بما يفيد رفع اليد من المؤسسات التالية: [ق.ف.] و [شركة ص.ك.] و مصلحة التسجيل والتمبر وأن رغبته في إزالة الرهون و تطهير العقار منها هو السبب في توصل العارض بمبلغ 600000.00 درهم من الواعدين بالشراء وأنه وبعد أن وصل الاتفاق مراحلته الأخيرة، فوجئ العارض و هو بصدد تفقد الوضعية القانونية للعقار و الحصول على شهادة المحافظة العقارية بكونه مثقل بحجز تحفظي مقيد بتاريخ 2020/7/2 ضمانا لدين قدره 227198.12 درهم لفائدة [شركة ف.س.] وأن [شركة ف.] تقدمت الى رئيس المحكمة الابتدائية أنفا بالدار البيضاء بطلب يرمي إلى إيقاع حجز تحفظي على عقاره، و بناء عليه استصدرت بتاريخ 10/02/2020 أمرا في الملف المختلف عدد 2020/1103/2316 يقضي بالإذن للطالبة بإيقاع حجز تحفظي تحت مسؤوليتها و عهدتها على العقار المسمى ([اسم العقار]) ذي الرسم العقاري عدد 38/49595 ضمانا لأداء مبلغ 227118.12 درهم وأنه فوجئ بإيقاع حجز تحفظي على عقاره من طرف [شركة ف.س.] دون توفر هذه الأخيرة على صفة الدائن و دون وجود أي علاقة بينها والحاجة أو سابق معاملة، و دون توفرها على ما

يفيد المديونية المزعومة وأن الحجز التحفظي الذي أوقعته المدعى عليها حجز تعسفي و ان العارض غير مدين ل[شركة ف.س.] بأية مبالغ ولا تربطهما أية معاملة كيفما كان نوعها، وهو ما اضطر العارض نتيجة لذلك الى اللجوء الى القضاء قصد طلب رفع الحجز التحفظي التعسفي الذي تم ايقاعه بدون سند قانوني، على عقاره موضوع عقد الوعد بالبيع، وقد فتح له الملف عدد 2021/1201/563 أمام قضاء الموضوع بالمحكمة الابتدائية بأنفا و الذي صدر بشأنه بتاريخ 2021/10/28 حكم بالإحالة على القضاء الاستعجالي بنفس المحكمة وأنه بعد إحالة الملف على الشعبة الاستعجالية فتح له ملف عدد 2021/1101/5265 ، وصدر بشأنه حكم عدد 2833 بتاريخ 2022/4/27 قضى برفع الحجز التحفظي الواقع على الرسم العقاري 38/49595 مع الاذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بتمارة الصخيرات بتنفيذ مقتضيات هذا الأمر مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وذلك بعدما تأكد للمحكمة انعدام المديونية وعدم ادلاء الحاجز بالوثائق المؤيدة لمزاعمه وأنه نتيجة لإقدام المدعى عليها [شركة ف.س.] على إيقاع حجز تحفظي تعسفي سوء نية على عقار العارض تراجع الواعدون بالشراء عن شراء العقار و وضعوا حدا للوعد بالبيع و الشراء، وطالبا العارض بفسخ العقد وإرجاع المبالغ التي سلمت إليه كتسبيق وأن الحجز التحفظي الذي أوقعته المدعى عليها تعسفي و كان بسوء النية و الغرض منه هو الاضرار بالعارض، خاصة مع انعدام أي علاقة بين العارض و المدعى عليها وأنه و أمام إصرار الواعدين بالشراء و امام رفض المدعى عليها العمل على إزالة الحجز التحفظي غير المبرر و التعسفي وجد نفسه مضطرا لوضع حد لعقد الوعد بالبيع و ارجاع المبالغ المسلمة اليه الى الواعدين بالشراء أي ما مجموعه 600000 درهم، تجدون رفقته شهادة بفسخ عقد الوعد بالبيع و التوصل بمبلغ 600000 درهم صادر عن الواعدين بالبيع، وكذا صورة من الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل للمبلغ أعلاه صادر عن العارض لفائدة الواعدين بالشراء والذي يشهد من خلاله السيد [المختار (أ)] بصفته الشخصية و بوصفه وكيلًا عن السيد [عبد الرحمان (أ)] بكونه توصل بالشيك الحامل للمبلغ التسبيق و ذلك بتاريخ 2020/7/8 وأن العارض تضرر ضررا كبيرا و فادحا نتيجة الحجز التعسفي غير المبرر الذي أوقعته المدعى عليها على عقاره الذي كان موضوع عقد وعد بالبيع، مما ترتب عنه الغاء الاتفاق من أساسه بين البائع والمشتريين هذين الآخرين اللذين تراجعوا عن الشراء بعد علمهما بكون العقار مثقل بحجز تحفظي لفائدة [شركة ف.س.] وأن الحجز الذي أوقعته المدعى عليها على عقار العارض غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية وقد استصدرت بشأنه المدعى عليها أمرا قضائيا خلافا لقواعد التقاضي اذ قامت بسوء نية و تعسفا بإيقاع حجز تحفظي على عقار العارض في الوقت الذي لا تجمعها بالعارض أي علاقة من أي نوع كانت وان العارض لم يكن مدينا لها بأية مبالغ وهو ما أكده القضاء من خلال مسطرة رفع الحجز التي لجأ إليها العارض مضطرا لتخليص عقاره من حجز غير مبرر ولا سند له قانونا و واقعا وأن الحجز التحفظي التعسفي الذي قامت المدعى عليها بإيقاعه على العقار بسوء نية و بدون التوفر على أي وثيقة تثبت المديونية المزعومة تسبب للعارض في خسارة مادية كبيرة و ذلك بإلغاء عقد الوعد بالبيع و الشراء الذي كان أبرمه بشأن العقار بثمان إجمالي قدره 1450000.00 درهم و ذلك بعد تراجع الواعدين بالشراء و ارجاع العارض للمشتريين نتيجة لذلك مبلغ التسبيق المحدد في 600000.00 درهم و بالتالي فوت عليه فرصة مهمة لبيع العقار و الاستفادة من ثمنه، كما تسبب في عرقلة وضعية العقار منذ تاريخ إيقاع الحجز، بحيث أصبح من المستحيل على العارض التصرف في عقاره بكل أنواع التصرف المخولة له قانونا بسبب الحجز التحفظي التعسفي الذي وضعته المدعى عليها على العقار ما اضطره التحمل المصاريف و المساطر القضائية من أجل مقاضاة المدعى عليها لرفع الحجز مع ما ترتب عن ذلك من خسائر مادية، و ضياع الوقت و الجهد و اضرار نفسية وأن ما قامت به المدعى عليها بشكل مساسا بحق الملكية كحق دستوري يحميه الدستور والقوانين، وذلك بتقييد حرية العارض في التصرف و الاستغلال و الانتفاع بعقاره و الحال أن المدعى عليها لم تكن تتوفر على أي سند يثبت دائيتها و مديونية العارض وأن المدعى عليها أوقعت الحجز بسوء نية واضح، و الدليل على ذلك هو عدم وفرها على أي وثيقة بالملف المتعلق بالأمر الذي استصدرته و عجزها عن الادلاء بأي وثيقة بعد ذلك بمناسبة النظر في الملف المتعلق برفع الحجز التحفظي الذي تقدم به العارض، والذي كان فيه الحكم لصالحه لانعدام المديونية و خلو الملف من أي وثيقة قانونية تثبت سند إيقاع الحجز وأن إيقاع حجز تحفظي على عقار طرف لا تربطه بالحاجز أي علاقة بشكل صورة واضحة و فاضحة للتقاضي بسوء نية، و تعسفا في استعمال حق مقنن قانونا و بشروط محددة و وجوب التوفر على سند المديونية و هو ما ينتفي في النازلة وأن المدعى عليها استغلت مسطرة الأوامر المختلفة، في استصدار أمر بإيقاع حجز تحفظي غير مؤسس، وذلك في غياب العارض و بدون استدعائه و دون تمكينه من مناقشة الطلب و وجود الدين من أصله وأنه لئن كان المشرع أعطي الحق في إيقاع حجوزات تحفظية فانه قنن هذا الحق و جعله مقرونا بشروط و أهمها هو التوفر على سند المديونية و هو ما انتفى في النازلة، ومع ذلك عمدت المدعى عليها السلوك مسطرة الحجز بسوء نية و بشكل تعسفي مما أضر بالعارض و مس بحقه في التصرف في ملكه وأن

مسؤولية المدعى عليها ثابتة، وأن الضرر ثابت و العلاقة السببية قائمة بين الفعل و الضرر، مما يجعل العارض محقا في اللجوء الى المحكمة الموقرة قصد الحكم على المدعي عليها بأدائها له مبلغ تعويض عن الأضرار اللاحقة به و يحدده بكل اعتدال في مبلغ 5000000.00 درهم، وان كان المبلغ المطلوب لن يغطي كل الأضرار اللاحقة بالعارض و لولا المصاريف القضائية لطالب العارض بتمن المبلغ كله ، ملتصقا بقبول الطلب شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأدائها لفائدة العارض مبلغ 5000000.00 درهم وعن الأضرار اللاحقة به من جراء الحجز التحفظي التعسفي الواقع على عقاره بدون حق و جعل الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بشهادتان للملكية العقارية و صورة من عقد وعد بالبيع و الشراء منجز من طرف الموثقة [سميرة (ق.)] و صورة من شهادة رفع اليد مسلمة من طرف [شركة ص.] و صورة من شهادة رفع اليد مسلمة من طرف [ق.ف.] و صورة شهادة رفع اليد مسلمة من طرف المديرية العامة للضرائب و أمر قضائي عدد 2020/113/2136 بإيقاع الحجز التحفظي و حكم قضائي برفع الحجز التحفظي حكم عدد 2833 و صورة من شيك و صورة من اشهاد بفسخ عقد وعد بالبيع.

وبناء على مذكرة جوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبيها بجلسة 06/09/2022 جاء فيها أنها دائنة لشركة [A.] بمبلغ إجمالي قدره 12. 227198. درهم الناجم عن عدم ادائها لأقساط القرض الذي حصلت عليه بالإضافة الى الفوائد وأن المدعي يعتبر كفيلا متضامنا مع المدينة الاصلية لشركة [A.] وأن العارضة ولضمان دينها ، قامت باجراء حجز تحفظي على عقار المدعي بصفته كفيلا متضامنا مع المدينة الاصلية حيث استصدرت امرا عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/02/10 قضى باجراء حجز على العقار في الرسم العقاري عدد 38/49595 للمملوك للسيد [مصطفى (م.)]. وأن الحجز تم تقييده بالمحافظة العقارية بتاريخ 2020/07/02 وأن شهادة الملكية المدلى بها من طرف المدعي والمؤرخة في 2020/07/07 تؤكد ان العقار مثقل بعدة تحملات لفائدة الدولة وكذا [ق.ف.] و[شركة ص.] وأن العارضة لم ترتكب أي خطأ من جانبها ترتب عنه ضرر للمدعي وأن اللجوء الى القضاء هو حق مشروع طالما انه يمارس بحسن نية ودون قصد الإضرار وأن الحجز التحفظي هو وسيلة خولها المشرع للدائن للحفاظ على حقوقه وأن الحجز التحفظي على عقار المدعي تم استناد الى امر قضائي صادر عن السيد رئيس المحكمة بعدما تبث لهان المدعي مدين للعارضة بمبلغ 227198.21 درهم وتابت من خلال كشف حساب وأن ادعاء المدعي انه استصدر امر قضى برفع الحجز لا يمكن اعتباره قرينة على ان العارضة قامت باجراء الحجز على عقاره بصورة تعسفية وأن الأمر برفع الحجز هو مجرد امر ابتدائي لم يكتسب بعد قوة الشيء المقضي به وأنه وبالإضافة الى ذلك فان المدعي لم يثبت بان العارضة قامت باجراء الحجز بقصد الإضرار به وأنه من الثابت اللجوء الى القضاء هو حق دستوري ، شريطة عدم التعسف في استعماله وأنه من الثابت ايضا ان التعويض عن الضرر يستلزم حدوث خطأ تسبب في ضرر للغير ووجود علاقة سببية بين هذا الخطأ والضرر وأن العارضة لم يصدر عنها اي خطأ في حق المدعي وأن الدعوى تكون بالتالي على غير أساس ، ملتصقة برفض الطلب وابقاء الصائر على عاتق رافعته. وأرفقت بكشف حساب و صورة من شهادة الملكية .

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائبيته بجلسة 20/09/2022 جاء فيها أن المدعى عليها ضمننت مذكرتها مجموعة من الدفوع التي لا تركز على أي أساس سواء من الناحية الواقعية أو القانونية ودفعت المدعى عليها بكون الحجز التحفظي الذي استصدرته في مواجهة العارض، حجز قانوني وغير تعسفي و بأنها دائنة لشركة [A.] بمبلغ 227198.12 درهم الناجم عن عدم أداء أقساط القرض الذي حصلت عليه وانه يعتبر كفيلا متضامنا مع المدينة الاصلية لشركة [A.] و بأن الحجز التحفظي على عقار العارض كان ضمنا لدينها ، و بالتالي فهو قانوني وصحيح وأن المدعى عليها ملزمة بإثبات عدة وقائع قانونية قبل اجراء حجزها على عقار العارض و اثباتها الدين امام القضاء لمناقشة شرعية و قانونية تعسفها في حق العارض وأن المدعى عليها ملزمة بإثبات أولا من هو الدائن لشركة [A.] ثانيا ماهي علاقتها هي بشركة [A.] ثالثا ما هي علاقتها بالعارض، و رابعا ما هي المساطر التي سلكتها في مواجهة شركة [A.] لتصل الى الكفيل، خامسا لم تثبت أصل الدين و مصدره وأن هذه الوقائع أساسية و ضرورية لمناقشة جدية الحجز الذي أوقعته المدعى عليها على عقار العارض، و أساسية لتحديد المراكز القانونية لكل طرف من أطراف الدعوى، و تحديد مسؤولية كل طرف تجاه الآخر وأن كلام العقلاء يسان عن العبث و أن المدعى عليها لم تتوقف عن التقاضي بسوء نية، ما تزال مستمرة في جهلها و تعسفها في حق العارض وأن الدفوع المنارة من طرف المدعي عليها تفتقد للجدية والاثبات القانوني وأن المدعي عليها تنظن في كل دعوى بأنها يمكن أن تتفاضي و تقول ما تشاء بمجرد أقوال و ادعاءات دون اثبات، وأن القضاء سوف يساير ادعاءاتها و منطقتها الغريب البعيد كل البعد عن

القانون و المنطق وأن المدعى عليها تقوم في كل مرة بتكرار نفس الأخطاء في الأجوبة التي تتقدم بها بمناسبة كل دعوى تقام ضدها و تكتفي بأقوال و ادعاءات مجردة تماما من أي وثيقة للإثبات وأن الحجز الذي قامت المدعى عليها بإيقاعه على عقار العارض حجز تعسفي وغير مبرر ، و قد قامت المدعى عليها بإيقاعه دون أن تتوفر على صفة الدائن فيها أو صفة المدين لها في العارض، ودون وجود أية علاقة بين العارض و الحاجزة أو سابق معاملة وأن المدعى عليها ملزمة بالإدلاء بالوثائق و الحجج التي تبرر طلبها و تثبت المراكز القانونية لكل طرف وأن العقود و الوثائق هي التي تثبت الحقوق التي يمكن لكل طرف أن يطالب بها وأن المدعى عليها لم تدل بما يثبت المديونية المزعومة، لأنه لهذا السبب تم أمر برفع الحجز التحفظي التعسفي وأن المدعي عليها أوقعت الحجز بسوء نية واضح ، و الدليل على ذلك بأنها لا تتوفر على أي وثيقة توضح العلاقة التي تربطها بالعارض و التي تبرر إيقاع الحجز التحفظي، و انها الى حدود الآن لا زالت تقدم مزاعم و ادعاءات و لا تقدم للمحكمة أي وثيقة تشكل سنداً مشروعاً و قانونياً لإيقاع الحجز وزعمت المدعى عليها في دعوى رفع الحجز بأن العارض مدين لها بمبالغ مالية، كما هو ثابت حسب زعمها في الكشوفات الحسابية ، مع العلم انه حتى هذه الأخيرة لم يتم الادلاء بها وأن الورقة التي تحاول المدعى عليها تسميتها كشوفات حساب لا تتوفر على أي مقوم أو بيان يمكن اثبات الأطراف أولاً و العلاقة بينهما وأن هذه الورقة لا تثبت من هو الدائن للعارض لأنه إذا كانت المدعى عليها تدعي بأن هناك علاقة بينها و بين العارض أو بينها وبين [A.] فعليها اثبات هذه العلاقة وأن المدعى عليها لا يمكنها الاختفاء وراء ممارستها لحق التقاضي أو الدستوري الامتناع عن الإدلاء بالوثائق التي تثبت طلبها ودعواها وأن المشرع أشار بدقة في الأمر القاضي بالحجز التحفظي على أن المدعي عليها تتحمل مسؤوليتها في إيقاع الحجز الذي يصدر رئيس المحكمة في غيبة الأطراف وأن التنصيص على أن طالب الحجز يتحمل مسؤوليته في الحجز يعطي للمتضرر حق المطالبة بالتعويض متى كان الحجز تعسفياً وعجزت المدعى عليها في دعوى رفع الحجز عن بيان أساس المعاملة المزعومة، وهي حالياً تسقط في نفس الخطأ، و تحاول ايهام المحكمة بوجود معاملة بينها و بين العارض دون أن تدلي بما يثبت ذلك وتزعم المدعى عليها بكون شركة [A.] مدينة لها بمبالغ مالية معينة وأن المدعي عليها ملزمة في هذه الحالة بالإدلاء بأصل الدين و العقد الرابط بينها وبين شركة [A.] هو مركز العارض بالنسبة للمدعى عليها و مديونيتها وأن العارض يتساءل عن علاقته بالمدعى عليها و بالشركة التي تعاقدت معها و عن القرض الممنوح و لمن وأن تحديد الأطراف أساسي و ضروري لتحديد المسؤوليات و الآثار القانونية وأن هذه الأمور لا يوضحها الا العقود وأن المدعى عليها ملزمة بالإدلاء بالعقود لدفع المسؤولية عنها وأنه خلافا لمزاعم المدعى عليها فإنها لا تربطها أية علاقة بالعارض ولا بشركة [A.] ولم تسبق لها أن مكنت هذه الأخيرة بأي قرض و بأنها اذا كانت تدعي العكس فما عليها الا الادلاء بعقد القرض المزعوم أو ما يثبت العلاقة أو المعاملة التجارية وأن المدعى عليها لم تثبت لحد الآن الأساس الذي استصدرت بناء عليه الحجز التحفظي، بمعنى أنها لحد الآن لم تثبت صفتها في إيقاع هذا الحجز و أساس و سند المديونية المزعومة، و ما هو مركزها القانوني، و ما هي الصفة التي تخول لها إيقاع الحجز على عقار العارض وأن كلام العقلاء يسان عن العبث فاذا كانت المدعى عليها تزعم وجود عقد قرض بينها و بين شركة [A.] فما عليها الا الإدلاء بهذا العقد و ذلك للاطلاع عليه والتأكد مما تزعمه المدعى عليها و اذا كانت لها علاقة أخرى بالعارض فعليها اثبات ما تدعيه وأن عقد القرض لا يكون بشكل شفوي و لا يمكن ادعاؤه بمجرد الادعاء هكذا وأن عقود القرض تكون محررة و متضمنة لكافة المعطيات المتعلقة بالقرض من ناحية الأطراف بالتحديد مبلغ القرض، مدته، تاريخ نهايته أو جزء من أجل به وأن هذه العناصر أساسية لمعرفة التقادم، و المساطر التي يجب سلكها في مواجهة المخل بالعقد، وبعد الوصول الكفيل وأن عقد القرض وحده الكفيل بتحديد أطراف العلاقة التعاقدية و وجود الدين أصلاً و نوعه و قيمته و أصله و كيفية و شروط سداه و الكفيل المتضامن آن وجد طبعاً وأن المدعى عليها لم تدل بسند الدين الذي تزعمه ولا بما يثبت كون العارض فعلاً هو كفيل متضامن مع الشركة المزعومة وأن عقد القرض وحده الكفيل بتحديد نوع ومدى التزامات الكفيل المتضامن ان وجد وأن المدعى عليها استغلت المسطرة الغيابية في استصدار الأمر المختلف المتعلق بإيقاع الحجز التحفظي ناسية شرط المسؤولية، وتظن حالياً انها يمكن أن تقوم بنفس الشيء أمام قضاء الموضوع وأن المدعى عليها ملزمة بالإدلاء بما يثبت صفتها و احييتها في إيقاع الحجز، و على أي أساس قامت بإيقاع هذا الحجز، و الا فإنها تتحمل مسؤولية الأضرار اللاحقة بالعارض وأن المدعى عليها ملزمة ببيان الأساس القانوني الذي بناء عليه تزعم بكون العارض كفيل متضامن و بانه مدين لها بهذه المبالغ، علماً بأنها لم تدل أصلاً بما يثبت القرض الأصلي ولا بما يثبت كونها سلكت المساطر القانونية في مواجهة المدين الأصلي، قبل أن تلجأ الى مقاضاة الكفيل المتضامن المزعوم وأن عقد القرض هو المحدد لطرفي العلاقة التعاقدية و شروط و عناصر العقد و ان المدعى عليها لم تدل به الى حدود الآن وبعد سلسلة طويلة من المساطر القضائية لا زالت متشبثة بادعاءاتها الواهية و تحاول تضليل القضاء بمزاعم فارغة

مختبئة وراء أمر مختلف استصدرته في غياب العارض وبدون الإدلاء بالوثائق بدليل انه حتى بعد ضم الملف الاصلي لملف رفع الحجز فان الملف وجد خاليا من أي وثائق أو كشوفات حسابية يمكن الاطلاع عليها و مناقشتها وأدلت رفقة مقالها بما أسمته كشف حساب ، و الحال انه بالرجوع للوثيقة التي فضلا عن كونها مجرد صورة شمسية مخالفة لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود ، فإنها لا تحمل من الكشف الحسابي الا الاسم لأنها لا تتضمن أسماء الدائن و المدين و أصل الدين وأن الوثيقة المدلى بها هي مجرد بطاقة معلومات من صنع المدعى عليها نفسها وتتعلق بقرض مزعوم بينها و بين شركة [A.] ولا علاقة للعارض بهما وأن الورقة المدلى بها و التي لا تحمل حتى صفة الكشف الحسابي القابل للنقاش هذه الورقة لا تثبت نوع العلاقة الرابطة بين الطرفين و لا حقوق و لا التزامات الطرفين ، وان هذه الورقة المصطنعة لا يمكن أبدا أن تحل محل عقد القرض الذي يعد وحده الكفيل بإثبات أي علاقة قرض كيفما كان نوعها خاصة اننا هنا نتحدث عن مؤسستين تجاريتين و بالتالي فإنه لا يمكن الحديث بشكل ارتجالي أو بمجرد اقوال و الحديث عن مديونية في ظل انعدام أي وثيقة تؤكد ذلك، خاصة و ان كشف الحساب يصدر عن بنك وليس عن المدعى عليها وأنها تكون و لحدود الآن قد عجزت عن اثبات سند إيقاع الحجز التحفظي على عقار العارض و بالتالي فان الحجز يكون تعسفيا وقد أضر بالعارض بحرمانه من التصرف و استغلال العقار المملوك له و بتفويت الفرص عليه بهذا الخصوص كما هو ثابت من خلال ما أوضحه العارض في مقاله الافتتاحي ، إضافة الى جر العارض الى القضاء و اضطراره نتيجة لذلك سلوك مساطر قضائية كلفته ما مديونيا إضافة الى ضياع الوقت و مناقشة عقيمة مع اطراف تجهل حتى حقوقها و التزاماتها وأن الحجز غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية لكونه أنجز بدون الادلاء بأصل المديونية المزعومة بدليل استصدار العارض الأمر برفع هذا الحجز التعسفي الغير المبرر وان هذا الحجز أنجز بسوء نية واضحة لكون العارض لا تربطه أي علاقة بالمدعى عليها ولا علاقة لهذه الأخيرة سواء بالعارض أو بشركة [A.] وأنه لا يمكن للمدعى عليها أن تثبت حقها في إيقاع حجز تحفظي في الوقت الذي وضع فيه المشرع شروطا دقيقة لاستعمال هذا الحق و أهمها اثبات سند المديونية وذلك تحت طائلة اعتبار الحجز بمثابة حجز تعسفي وهو الحال في النازلة وأنه إذا كانت المدعى عليها قد استغلت مسطرة الأوامر المختلفة في استصدار امر ايقاع حجز تحفظي غير مؤسس، و ذلك في غياب العارض و بدون استدعائه ودون تمكنه من منافسة الطلب و وجود الدين من أصله، فإنها الآن أمام قضاء الموضوع و في اطار مسطرة تواجبه ملزمة بالإدلاء بما يثبت مزاعمها و الا فإنها تكون متعسفة و تتقاضى بسوء انبه و تتحمل المسؤولية كما يحددها الأمر القاضي بالحجز نفسه، الذي ينص على " نامر بإجراء حجز تحفظي تحت مسؤوليته " وأن مسؤولية المدعى عليها ثابتة و أن الضرر ثابت والعلاقة السببية قائمة بين الفعل و الضرر ، ملتزمة بالحكم برد دفع المدعى عليها لعدم جديتها و الحكم للعارض وفقا لمقاله الافتتاحي و كافة كتاباته السابقة والحالية وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 04/10/2022 جاء فيها أنها أن المدعى أشار إلى أن العارضة ملزمة بإثبات عدة وقائع قبل إجراء الحجز على عقاره منها علاقتها بشركة [A.T.] وعلاقة الشركة المذكورة بالمدعى وأن كشف الحساب المدلى به من طرف العارضة يثبت كل هذه الأمور فالعارضة دائنة لشركة [A.T.] بمبلغ إجمالي قدره 277198.12 درهم والمدعى هو كفيل متضامن مع المدينة الأصلية لشركة [A.T.] وأن المدعى وباعتباره كفيل متضامن مع المدينة الأصلية ، فإنه يحق للعارضة إجراء حجز تحفظي على عقاره لضمان أداء دينها دونما حاجة الى تجريد المدينة الأصلية وأن دين العارضة ثابت بمقتضى كشف حساب يعتبر حجة في الإثبات في الميدان القضائي طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 492 من مدونة التجارة الى أن يثبت العكس وأن السيد رئيس المحكمة استجاب لطلب العارضة وأمر بإيقاع الحجز على عقار المدعى بعدما اطلع على الوثائق وتأكد له مديونية هذا الأخير وأن ما قامت به العارضة هو أمر مشروع بإجراء حجز على عقار مدينها وأن الحجز التحفظي هو مجرد إجراء تحفظي يترتب عليه وضع يد القضاء على عقار المدين خشية اعساره الى حين تحويله الى حجز تنفيذي وأن اللجوء الى القضاء هو حق مشروع طالما لم يتسم بالتعسف وأن مطالبة العارضة بالتعويض عن الضرر يتطلب قيام العارضة بخطأ تسبب في ضرر المدعى وأن العارضة لم يصدر عنها أي خطأ يستوجب التعويض وأن المدعى لم يثبت الضرر الحاصل له وهل العارضة هي المتسببة فيه وأن الدعوى تكون على غير أساس ، ملتزمة التصريح برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتق رافعه .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المطعون فيه بالاستئناف من طرف [الأستاذ مصطفى (م.)].

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان المحكمة اختلطت عليها الأمور وأصبحت تبحث في أمور لا علاقة لها بالملف ولا علاقة لها بالموضوع. وأن الموضوع المعروض على المحكمة التجارية هو هل من حق المستأنف عليها في هذا الملف إيقاع الحجز التحفظي على عقاره ام لا، وهل تتوفر على الصفة التي تخول لها إيقاع هذا الحجز التحفظي، تم بعد ذلك هل تتوفر على ما يبرر إيقاع هذا الحجز التحفظي ام لا، وهل تتوفر على ما يبرر الدين أساس الحجز التحفظي، وهل تتوفر على سند في اسمها ام لا، ولماذا لم تذلل بالوثائق التي اعتمدت عليها لإيقاع الحجز. حيث ان هذه المواضع هي التي كانت معروضة على المحكمة وليس غيرها. وان هذه النقاط هي التي تحدد مسؤولية المستأنف عليها على الحجز التحفظي الذي اوقعته. وان الحكم المطعون فيه شابته مجموعة من التناقضات ضمن حيثياته، كما شابته مجموعة من الخروقات أولها استبعاد وثائق حاسمة من الملف بل واحكام قضائية لها حجية الشيء المقضي به، فضلا عن عدم بيان الأساس القانوني المعتمد عليه في الحكم والحال انه بالرجوع لهذا الأخير يتبين بانه أشار ضمن منطوقه لنصوص قانونية لا علاقة لها أصلا بنوع النزاع المعروض على المحكمة ولا بموضوعه. وانه بالرجوع لحيثيات الحكم المطعون فيه يتضح حجم التناقضات التي سقطت فيها المحكمة الابتدائية بخصوص موقفها المتذبذب تارة في القول بعدم ثبوت الخطأ، وتارة أخرى بعدم ثبوت الضرر حتى على فرض ثبوت الخطأ. وأن الخطأ الذي تتكلم عنه المحكمة التجارية كان يجب عليها استخراجها من الحكم القاضي بإيقاع الحجز التحفظي، والحكم القاضي برفع هذا الحجز وصفة المستأنف عليها، وانعدام أي وسيلة تثبت المديونية معرفة أصل الامر القاضي بالحجز هل هو صحيح او مزور لأن تحديد الخطأ هو الأساسي في هذا الملف وبعد ذلك تحديد المسؤولية، وأخيرا تحديد الضرر والتعويض. وأنه اذا كانت هذه الاحكام وانعدام وسائل اثبات المديونية وانعدام الصفة التي تثبت الخطأ فان المحكمة ملزمة بإظهار وبيان القيمة القانونية لهذه المعطيات والوقائع في هذا الملف ولماذا لا تشكل أساسا للخطأ، تم بعد ذلك اذا كانت المستأنف عليها مرتكبة هذه الأفعال لا تتحمل المسؤولية فمن هو الذي يتحمل المسؤولية واذا كان إيقاع حجز تحفظي على عقار العارض بشكل تعسفي وعرقلة التصرف فيه لا يشكل ضرا ، فان المحكمة ملزمة بتحديد ما هو المقصود بالضرر في نظرها، وما هو المقصود والمفهوم لما قامت به المستأنف عليها في حقه. وأن هذه التناقضات بين الإقرار تارة بوجود خطأ من جانب المستأنف عليها، وتارة أخرى بعدم اثبات الضرر رغم وجود خطأ من جانب المستأنف عليها، يوضح بان الحكم غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية وانه جاء مشوبا بتذبذب وغموض في تحديد موقف المحكمة من الخطأ الثابت في حق المستأنف عليها من جهة والضرر اللاحق به جراء خطأ المستأنف عليها من جهة أخرى، وهو ما ترتب عنه عجز المحكمة عن تحديد العلاقة السببية الاكيدة بين العنصرين (الخطأ والضرر) وبالتالي صدور حكم غير معلل وناقص وفاسد التعليل. وأن الحكم المطعون فيه لم يتطرق بتاتا للوثائق الحاسمة التي ادلى بها خلال المرحلة الابتدائية أولها واهمها نسخة الحكم القضائي رقم 5265/1101/2021 الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالبيضاء بتاريخ 27/04/2022 والقاضي برفع الحجز التحفظي التعسفي عن عقاره ذي الرسم العقاري عدد 38/49595 وان المحكمة استبعدت تماما مناقشة هذا الحكم القضائي، بالرغم من حجيته وحسمه بشكل واضح لمسألة تعسف المستأنف عليها في إيقاع الحجز التحفظي، وفي حقه. وأن المحكمة اغفلت تماما ما جاء في هذا الحكم الذي خلص بشكل واضح الى ان الحجز التحفظي حيز تعسفي . وأن تعليل الحكم المستأنف وحده كافي للإجابة عن حكم المحكمة التجارية لأنه وصف ما قامت به المستأنف عليها بانه عمل تعسفي في حقه، ووصف الحجز بانه تعسفي وغير مبرر، واثبت بان المستأنف عليها عجزت عن اثبات صفتها واثبات الدين والادلاء بما يبرر الامر القاضي بالحجز. وأن المحكمة التجارية مصدرها الحكم المطعون خرقت القانون وافرغت الاحكام من قيمتها القانونية لغرض واحد وهو عدم الحكم على المستأنف عليها بالتعويض عن تعسفها وخطئها ومسؤوليتها عن الضرر اللاحق به. وأن الخطأ في إيقاع حجز تحفظي تعسفي بدون أساس قانوني، ثابت في حق المستأنف عليها وان الحكم القاضي برفع الحجز واضح في تقرير مسؤولية المستأنف عليها عن إيقاع عجز غير مبرر قانونا وبالتالي فان خطأ المستأنف عليها ثابت وان المحكمة لما استبعدت اعمال مقتضيات حكم قضائي له حجته القانونية بل ولم يتطرق له على الاطلاق فإنها تكون بذلك قد خرقت القانون مما أضر بالعارض بعد ان أنصفه القضاء الاستعجالي بتقريره مسؤولية المستأنف عليها عن إيقاع حجز تحفظي تعسفي، وبالتالي ثبوت الأمر في حقه، ورفع الحجز تبعا لذلك. وأن مجرد إيقاع حجز تعسفي استمر ما يزيد عن سنتين، يشكل ضررا فادحا بالعارض الذي حرم من حق التصرف واستغلال العقار المملوك له، بل وجره الى سلوك مساطر قضائية اجبارية ليس له يد فيها من اجل رفع الحجز التحفظي عن عقاره. و ان الامر القاضي بإيقاع الحجز التحفظي ينص صراحة على ان

المستأنف عليها تتحمل مسؤوليتها في إيقاع الحجز الذي يصدره رئيس المحكمة في غيبة الأطراف، وهو ما يقره المشرع في ميدان الحجوزات. وحيث ان التنصيص على ان طالب الحجز يتحمل مسؤوليته في الحجز يعطي للمتضرر حق المطالبة بالتعويض متى كان الحجز تعسفيا. وأن مسؤولية المستأنف عليها ثابتة بمقتضى حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به وان القانون اعطى للمتضرر من الحجز التعسفي حق اللجوء الى القضاء في مواجهة من أوقع الحجز بدليل ان هذا الأخير يقع بحكم القانون تحت مسؤوليته. وأن القول بعدم ثبوت خطأ المستأنف عليها يتنافى مع الحكم القاضي برفع الحجز التعسفي وحيثيات الحكم والوثائق المدلى بها في الملف. وأن الحكم الابتدائي وفضلا عن اغفاله تماما للحكم المشار اليه أعلاه، فانه لم يناقش بتاتا مجموعة من الدفوع الجديدة التي اثارها المعارض بخصوص انعدام المديونية وعدم وجود أي علاقة من أي نوع كانت بينه وبين المستأنف عليها التي أوقعت الحجز بشكل تعسفي. ودفع ابتدائيا بكونه غير مدين لشركة [ف.] وبانه لا تربطه بها أي معاملة من أي نوع كانت بدليل انها لم تدل بالوثائق التي تثبت نوع المعاملة التي ترتبت عنها المديونية المزعومة ولم تدل بصفتها. وأن الحكم المطعون فيه لم يتطرق بتاتا لهذه النقط القانونية والواقعية الحاسمة وان المحكمة لم تكلف نفسها على الأقل إلزام المستأنف عليها (الحاجة) بالإدلاء بالوثائق التي تبرر المديونية علما بان الملف المتعلق بالحجز لا يتضمن أي وثيقة وهو ما يؤكد ان المستأنف عليها استصدرت امرا قضائيا خلافا لقواعد حسن النية في التقاضي مستغلة بذلك صدور مثل هذه الأوامر في غيبة الأطراف، وان ما يؤكد ذلك احجام المستأنف عليها تماما في المرحلة الابتدائية عن الرد على هذه الدفوع، وعجزها في سائر مساطر التقاضي عن الادلاء بما يثبت المديونية المزعومة. وانه مادامت الدعوى تتعلق بالتعويض عن ضرر ناتج عن فعل تعسفي، فان المحكمة الابتدائية كان عليها ان تبحث في مدى احقية او عدم احقية المستأنف عليها في إيقاع الحجز خاصة وانه اثار مجموعة من الدفوع في هذا الإطار تتعلق بانعدام المديونية وعدم وجود أي معاملة سابقة بين الطرفين، بل وخلو ملف الحجز التحفظي من كل وثيقة تبرر إيقاع الحجز ، تم صدور أمر قضائي أخير يقرر عدم قانونية الحجز التحفظي ويؤكد تعسف المستأنف عليها في إيقاع هذا الحجز الذي عجزت المستأنف عليها عن تبريره باي وثيقة في سائر المساطر التي عرضت امام القضاء. وأن المحكمة الابتدائية لما تجاوزت كل هذه النقط، واغفلت تماما الجواب عن الدفوع الوجيهة التي اثارها تكون قد خرقت القانون وجعلت حكمها ناقص وفاسد و منعدم التعليل وهو ما يتنافى مع الفصل 50 من قانون المسطرة الذي يوجب ان تكون الاحكام دائما معللة من الناحيتين القانونية والواقعية وان تشير الى المقترضات القانونية التي طبقتها. وأن المستأنف عليها أوقعت الحجز بسوء نية واضحة ، والدليل على ذلك عدم توفرها على أي وثيقة بالملف المتعلق بالأمر الذي استصدرته وعجزها عن الادلاء بأي وثيقة في الملف المتعلق برفع الحجز التحفظي الذي تقدم به والذي صدر بشأنه حكم لفائدته لانعدام المديونية وخلو الملف المضموم من أي وثيقة قانونية تثبت سند ايقاع الحجز، تم أخيرا عجزها أيضا عن الادلاء باي وثيقة في الملف المستأنف حاليا، وهي النقطة القانونية الحاسمة التي كان على المحكمة الابتدائية مناقشتها بكل الوسائل وخاصة عن طريق تكليف المستأنف عليها بالإدلاء بالوثائق التي بنت عليها طلب الحجز واسست عليها الحجز. وأن الجزم بكون المستأنف عليها لم ترتكب الخطأ في إيقاع الحجز التحفظي يتطلب مناقشة مدى احقيتها في إيقاع هذا الحجز من عدمه، وهو ما لم تناقشه المحكمة الابتدائية بتاتا بالرغم من الدفوع الجديدة المثارة في هذا الإطار من طرفه. وان المحكمة كان عليها البحث في مدى توفر صفة الدائنة في المستأنف عليها وصفة المدين في المستأنف، ومناقشة سند الدين وذلك بالزام المستأنف عليها بالإدلاء بسند الدين المزعوم أي العقد المبرم بين الطرفين ان وجد باعتبار ان هذه العقود تعتبر المحدد الوحيد لأطراف العلاقة التعاقدية وكذا شروط هذا التعاقد من حقوق والتزامات الطرفين، الا ان المحكمة الابتدائية اخلت مسؤولية الحاجة بشكل غامض وغير مبرر قانونا، خاصة وانها تتوفر على حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، قضى صراحة برفع الحجز التحفظي لكونه تعسفيا وافر صراحة بخطأ ومسؤولية المستأنف عليها في إيقاع هذا الحجز التحفظي. وأن المحكمة لم تعط تعليلا عن سبب استبعاد حكم قضائي اقر واقعة حاسمة، وهو ما يشكل خرقا للقانون. وأن الحجز الذي قامت المستأنف عليها بإيقاعه على عقاره حجز تعسفي وغير مبرر، وقد قامت بإيقاعه دون التوفر على صفة الدائن فيها أو صفة المدين في المستأنف ودون وجود سابق معاملة بين الطرفين. وأن المستأنف عليها ملزمة بالإدلاء بالوثائق والحجج المبررة لطلبها والتي تثبت المراكز القانونية لكل طرف، وانه لازال متشبها بدفوعه في هذا الإطار. وأنه لا يمكن إيقاع حجز تحفظي بدون التوفر على سند مشروع، وذلك تحت طائلة قيام خطأ ومسؤولية من قام بإيقاع الحجز التحفظي. وأنه لا يعقل ان يصدر أمر قضائي برفع الحجز لاتسامه بالتعسف، ويصدر في المقابل حكم قضائي ينكر تماما كل مسؤولية عنم أوقع الحجز التعسفي ويحرمه من حقه في الرجوع على هذا الأخير بالتعويض عن الضرر اللاحق به. وأن المستأنف عليها ملزمة بالإدلاء بما يثبت صفتها و احقيتها في إيقاع الحجز، وعلى أي أساس قامت بإيقاع هذا الحجز والا فإنها تتحمل مسؤولية الاضرار اللاحقة بها. وأن

عقد القرض هو المحدد الوحيد لطرفي العلاقة التعاقدية وشروط وعناصر العقد، وان المستأنف عليها لم تدل به لحدود الآن وبعد سلسلة من المساطر القضائية، ومحاولة الاختفاء وراء امر مختلف استصدرته في غياب العارض وبدون الادلاء بالوثائق بدليل انه حتى بعد ضم الملف الأصلي لملف رفع الحجز فان الملف وجد خاليا من أي وثائق او كشوفات حسابية يمكن الاطلاع عليها ومناقشتها. وأن المشرع لا يضع المساطر القضائية بدون قيود او شروط لان هدف المشرع هو الحفاظ على حقوق الأطراف على قدم المساواة تفاديا لكل تعسف او تقاضي بسوء نية ، وأن المشرع وإن أقر مسطرة الحجز التحفظي حفاظا على الحقوق الثابتة، الا انه قيد ذلك بضرورة اثبات سند المديونية، وبقاء هذا الحجز تحت مسؤوليته طالبه، وبالتالي فان أي تعسف في ايقاعه يجعل مسؤولية الحاجز قائمة ومستلزمة للتعويض لجبر الضرر كما هو الحال بالنسبة له. وأنه اذا كانت المستأنف عليها قد استغلت مسطرة الأوامر المختلفة في استصدار امر بإيقاع حجز تحفظي غير مؤسس ، وذلك في غيابه وبدون استدعائه ودون تمكنه من مناقشة الطلب ووجود الدين من الأصل، فإنه الان امام قضاء الموضوع وفي اطار مسطرة تواجيهية وان المستأنف عليها ملزمة تبعا لذلك في اطار مناقشة مدى قيام الخطأ بالإدلاء بالعقود التي تثبت مزاعمها والا فإنها تكون متعسفة وتتحمل مسؤوليتها، اما تجاوز هذه النقطة من طرف المحكمة والقول بانتفاء الخطأ من جانب المستأنف عليها، فان ذلك يشكل خرقا للقانون وحرمانه من ايسر حقوقه في التعويض عن الأضرار اللاحقة به، وفي الوقت الذي كان على القضاء ان يعامل المستأنف عليها بمقتضى نيتها وان تتحمل تبعات تحايلها على القضاء لاستصدار احكام غير معززة أصلا بالوثائق المدعمة لطلبها، وان تؤدي تبعا لذلك التعويض الملائم للأضرار الفادحة التي الحققتها به سواء من خلال الفرص التي فوتتها عليها او من خلال حرمانه من التصرف في عقاره بحرية وعرقلة التصرف فيه قضي بإعفائها من المسؤولية دون تعليل. وأن الحجز التعسفي تسبب في عرقلة وضعية العقار منذ تاريخ إيقاع الحجز بحيث أصبح من المستحيل عليه التصرف في عقاره بجميع أنواع التصرف المخولة له قانونا، وهو ما فوت عليه العديد من الفرص، كما اضطره لتحمل المصاريف والمساطر القضائية من اجل رفع الحجز مع ما ترتب عن ذلك من خسائر مالية، وضياع الوقت والجهد بالإضافة الى الأضرار النفسية المترتبة عن ذلك. وأن ما قامت به المستأنف عليها يشكل مساسا خطيرا بحق الملكية كحق دستوري يحميه الدستور والقوانين، وذلك بتقييد حريته في التصرف والاستغلال والانتفاع بعقاره والحال ان المستأنف عليها لم تكن تتوفر على أي سند يثبت دائيتها ومديونته. وأن المحكمة لم تأخذ كل هذه المعطيات بعين الاعتبار، والتي تشكل ضررا واضحا، خاصة وأنه ادلى ابتدائيا بما يثبت الغاء عقد وعد بالبيع بسبب الحجز التعسفي الذي اوقعته المستأنف عليها على العقار. وأنه ابرم وعدا بالبيع بتاريخ 21 و 22/02/2019 بخصوص العقار موضوع الدعوى، وذلك مع الواعدين بالشراء السيدين [عبد الرحمان] و[المختار (أ)] ثمن اجمالي قدره 1450000 درهم وتوصل بمقتضاه منهما بمبلغ 600000 درهم، وأنه وفي اطار استكمال إجراءات ابرام عقد البيع عمل على رفع كل الحجوزات والرهون الرسمية التي كانت مسجلة بالرسم العقاري للعقار وتوصل بما يفيد رفع اليد من كل المؤسسات التالية : [ق.ف.]، [شركة ص.ك.] و مصلحة التسجيل والتمبر ، وأنه وبعد وصول الاتفاق لمراحله الأخيرة فوجئ وهو بصدد تفقد الوضعية القانونية للعقار بكونه مقل بحجز تحفظي تعسفي بتاريخ 02/07/2020 أي بتاريخ لاحق لعقد الوعد بالبيع، وذلك ضمنا لدين قدره 227198,12 درهم لفائدة [شركة ف.س.]. وأنه نتيجة لذلك تراجع الواعدون بالشراء عن شراء العقار وطالبا العارض بفسخ العقد وارجاع المبالغ التي سلمت اليه كتسبيق. وانه امام إصرار الواعدين بالشراء على فسخ العقد، وامام رفض المستأنف عليها رفع الحجز التحفظي التعسفي، وجد نفسه مضطرا لإنهاء الوعد بالبيع وارجاع المبالغ المسلمة الى أصحابها كما تثبت ذلك الوثائق المدلى بها والتي تؤكد ارجاع المبالغ الى الواعدين بالشراء. وأن الواعدين بالشراء تراجعوا عن اكمال العقد بعد علمهما بكون العقار مقل بحجز تحفظي مما الحق ضررا فادحا بالمستأنف الذي فوتت عليه المستأنف عليها فرصة ابرام عقد البيع والحصول على ثمن مهم ومناسب للعقار، كما جعلت يده مغلولة عن التصرف في عقاره بأي تصرف لاحق بسبب الحجز التحفظي المسجل على العقار بشكل تعسفي. وأنه ادلى بما يفيد ابرام عقد الوعد بالبيع، وما يفيد أيضا توصله بالتسبيق، ثم الوثائق التي تثبت الغاء وفسخ العقد بسبب الحجز التعسفي المسجل على العقار واضطراره لإرجاع مبلغ التسبيق . وأنه خلافا لما جاء في حيثيات الحكم ، فان المستأنف عمل بشكل جدي على إزالة كل العقوبات القانونية لإتمام البيع وخاصة الحصول على رفع اليد عن كل الحجوزات التي كانت على العقار، وان الأطراف كانت مقبلة على ابرام عقد نهائي لولا الحجز التحفظي التعسفي والمفاجئ الذي أوقعته المستأنف عليها على العقار بتاريخ لاحق للوعد بالبيع. وأنه كان يتوفر على شواهد رفع اليد وادلى بها وبالتالي فان العقار أصبح محررا من كل التزام وان التشطيب عليها من الرسم العقاري كانت مسألة إجرائية ليس الا وان الواعدين بالشراء كانا يعلمان بشواهد رفع اليد وعلى أساسه قررا ابرام عقد البيع بشكل نهائي لولا ظهور إيقاع الحجز التحفظي من طرف المستأنف عليها في الأخير. وأن الظاهر من خلال ما سبق ان المحكمة خلطت

بين عقد الوعد بالبيع المبرم بين المستأنف والواعدين بالشراء من جهة، وبين علاقته بالمستأنف عليها (الحاجزة) من جهة أخرى، ذلك ان الشروط المنصوص عليها بعقد الوعد بالبيع تهم فقط المستأنف والواعدين بالشراء دون غيرهما، ولا تمتد الى المستأنف عليها وبالتالي فإنه ليس ملزما في علاقته بها بمدة الشهر المنصوص عليها في الوعد بالبيع التي هي شأن يخص طرفي عقد الوعد بالبيع فقط. وأن النقاش ليس فيه احترام اجل الشهر المزعوم وامتناع المستأنف عليها، وانما في ثبوت تعسف طالبة الحجز في إيقاع هذا الأخير بالرغم من عدم توفرها على أي سند مشروع لذلك، لان اجل الشهر هو اجراء حبي بين طرفي عقد الوعد بالبيع ويخص الواعد بالشراء دون غيره، وبالتالي فإن الخلط بين الأمرين وتمديد آثار عقود لأشخاص أو مؤسسات لا علاقة لها بهذه العقود يعد خرقا للقانون ولمبدأ نسبية العقود. وانه قام بإزالة كل الحجوزات المسجلة على الرسم العقاري وحصل على شواهد رفع اليد التي لولاها ما كان الواعدان بالشراء ابرا معا عقدا، وانه يكفي الاطلاع على تواريخ هذه الشواهد التي كانت سابقة للوعد بالبيع، وعلى تاريخ الحجز التحفظي التعسفي الذي كان لاحقا للوعد بالبيع، يكفي ذلك للتأكد من قيام مسؤولية وخطأ المستأنف عليها، مع ما ترتب عنه من الغاء عقد البيع والأضرار اللاحقة به من جراء تعسف المستأنف عليها. وأنه يكفي أيضا الاطلاع على تاريخ الاشهاد بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 07/07/2020، ومقارنته بتاريخ تسجيل الحجز التحفظي على الرسم العقاري والمؤرخ في 02/07/2020 للتأكد من العلاقة السببية المباشرة والاكيدة بين فسخ عقد البيع وإيقاع الحجز التعسفي، وبالتالي ثبوت مسؤولية المستأنف عليها والضرر الذي لحقته بالمستأنف جراء فسخ بيع كان يستفيد منه بمبالغ مهمة . وأن خطأ المستأنف عليها في إيقاع حجز تحفظي ثابت بأمر قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به، وان الضرر اللاحق به من جراء هذا الخطأ ثابت أيضا من خلال تفويت فرصة ابرام عقد بيع على المستأنف بمبلغ 1450000 درهم إضافة الى حرمانه من التصرف فيه لاحقا باي نوع من أنواع التصرفات لنفس السبب، فضلا على اضطرابه بدون وجه حق لسلوك مساطر قضائية من اجل رفع الحجز مع ما ترتب عن ذلك من مصاريف مادية وضياح الوقت والجهد وبالتالي بقاء العقار مقيدا وحرمانه من حق من الحقوق المخولة له دستوريا الا وهو حق الملكية وما يترتب عنها من حقوق متصلة من تصرف واستغلال وانتفاع. وأنه خلافا لما جاء في الحكم المطعون فيه، فان المستأنف تضرر ضررا فادحا وواضحا ومؤكدا نتيجة الحجز التحفظي التعسفي غير المبرر الذي اوقعته المستأنف عليها على عقاره الذي كان موضوع عقد بيع بشروط جد مناسبة، الا انه تم الغاؤه بعد تراجع المشتريين بعد علمهما بالحجز التحفظي لفائدة [شركة ف.س.]. وأن مسؤولية المستأنف عليها ثابتة، وان الخطأ ثابت في حقها، كما ان الضرر اللاحق به ثابت هو الاخر . وأن العلاقة السببية قائمة بين الخطأ والضرر. وأن القانون يخول له حق اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به من جراء حجز تعسفي تم ايقاعه تحت مسؤولية طالبة على عقاره. وأن الحكم المطعون فيه جانب الصواب فيما قضى به والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به. وبعد التصدي الحكم بأداء المستأنف عليها مبلغ 200.000.00 درهم تعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء الحجز التحفظي التعسفي الواقع على عقاره بدون وجه حق. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وأرفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف، صورة من شواهد رفع اليد ، صورة حكم عدد 2033 وصورة من شيك.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 13/06/2023 جاء فيها أن الحكم المستأنف كان صائبا فيما قضى به من التصريح برفض طلب المستأنف . وأن قيامه بإجراء حجز تحفظي على عقار المستأنف كان استنادا الى كونها دائنة لمكفولة المستأنف شركة [A]. بمبلغ 227198.12 درهم الناجم عن عدم أدائها الأقساط القرض الذي حصلت عليه من المستأنف عليها . وأن الحجز التحفظي على عقار المستأنف لا يترتب عليه سوى وضع يد القضاء على العقار ومنع المستأنف من التصرف فيه خشية الأضرار بها باعتبارها دائنة له. وأنها مارست حقا مخلولا لها قانونا للحفاظ على حقوقها في مواجهة المستأنف. وأنه لم يصدر عنها أي خطأ ترتب عنه ضرر للمستأنف حتى يمكن مطالبتها بالتعويض. وأنه ومن جهة أخرى ، فان العقار المملوك للمستأنف كان مثقلا بالعديد من التحملات والحجوزات ولم تكن هي الوحيدة التي قامت بالحجز. وأن من الثابت ان التعويض عن الضرر يستلزم حدوث خطأ تسبب في ضرر للغير ووجود علاقة سببية بين هذا الخطأ والضرر. وأن المستأنف لم يثبت أيضا أنها كانت سببا في فسخ الوعد بالبيع بينه وبين كل من السيدين [عبد الرحمان (أ)] و[المختار (أ)] حيث انه والأكثر من ذلك ، فان شهادة الملكية المدلى بها من طرف المستأنفة المؤرخة في 13/06/2023 تؤكد ان العقار لازال مثقلا بالتقييدات والتحملات . وأن المستأنف يحاول الإثراء على حسابها والمطالبة بتعويضات خيالية عن ضرر وهمي وغير موجود. و أن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا سليما وقانونيا.

و أن الاستئناف الحالي لم يأت بأي دفوعات جديدة . والتمست لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 13/06/2023 حضرتها [الاستاذة (ب.)] عن [الاستاذة (ط.)] و[الاستاذ (ن.)] عن [الاستاذ (ج.)] وأدلى بمذكرة جوابية وحازت الحاضرة نسخة منها والتمست أجلا، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 27/06/2023.

## محكمة الاستئناف

حيث عاب الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته للصواب من عدة جوانب سطرها ضمن أسباب الاستئناف المبسوطه أعلاه.

وحيث خلافا ما عابه الطاعن فإن الملف خال مما يفيد أن المستأنف عليها هي المتسببة في فسخ الوعد بالبيع الذي كان يربطه بكل من [عبد الرحمان (أ.)] و[المختار (أ.)] سيما وأن الثابت من شهادة الملكية المؤرخة في 13/06/2022 أن العقار مثقل برهنين رسميين وبحجز تحفظي لفائدة [شركة ص.] كما أن المستأنف لم يتقدم بعد حصوله على شواهد رفع اليد عن الرهون والحجز للسيد المحافظ بطلب التشطيب عليهم من الرسم العقاري.

وحيث فضلا عن ذلك فإن المستأنف طبقا للفصل الثامن من عقد الوعد بالبيع كان بإمكانه التشطيب على الحجز التحفظي داخل أجل شهر واحد من تاريخ إبلاغه حبيا من طرف الواعد بالشراء مما يكون معه مقصرا في اتخاذ التدابير الكفيلة بالتشطيب على الحجز المضروب على عقاره.

وحيث ليتسنى القول بمسؤولية المستأنف عليها يتعين أن تكون عناصر المسؤولية متوافرة من خطأ وضرر وعلاقة سببية والحال في النازلة خلاف ذلك فالمستأنف عليها استصدرت في مواجهة المستأنف أمرا في الملف رقم 2316/1103/2020 بتاريخ 10/02/2020 قضى بإجراء حجز تحفظي على عقاره قصد ضمان تأدية مبلغ 227198,12 درهم، فالحجز تم بناء على أمر قضائي وكشف حساب محدد للمديونية وعلى فرض انعدام أية مديونية في مواجهة المستأنف عليها فإن المستأنف لم يبادر إلى التشطيب على الحجز داخل الأجل المحدد كما أن الملف خال مما يثبت الضرر المباشر الذي لحقه الشيء الذي يجعل الحكم المطعون فيه لما قضى برفض طلبه مؤسس قانونا ويتعين تأييده ورد الدفوع المثارة لعدم جاهتها.

وحيث يترتب على ما ذكر تحميل الطاعن الصائر.

## لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا، انتهائيا وحضوريا :

في الشكل :قبول الاستئناف

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