

# Saisie conservatoire : le caractère non contradictoire d'une expertise privée s'oppose à la demande de cantonnement de la saisie (CA. com. Casablanca 2025)

| <b>Identification</b>                                    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>65780                                      | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca                                                                                                                                                                                                 | <b>N° de décision</b><br>5454 |
| <b>Date de décision</b><br>20251029                      | <b>N° de dossier</b><br>2025/8225/5040         | <b>Type de décision</b><br>Arrêt                                                                                                                                                                                                        | <b>Chambre</b>                |
| <b>Abstract</b>                                          |                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
| <b>Thème</b><br>Mesures conservatoires, Procédure Civile |                                                | <b>Mots clés</b><br>Saisie conservatoire, Rejet de la demande, Mainlevée partielle, Gage commun des créanciers, Force probante, Expertise privée, Confirmation de l'ordonnance, Caractère non contradictoire, Cantonnement de la saisie |                               |
| <b>Base légale</b>                                       |                                                | <b>Source</b><br>Non publiée                                                                                                                                                                                                            |                               |

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance refusant le cantonnement de saisies conservatoires, la cour d'appel de commerce se prononce sur la force probante d'une expertise d'évaluation privée. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande du débiteur au motif que l'expertise produite n'était pas contradictoire.

Devant la cour, l'appelant soutenait que la valeur des biens saisis, établie par cette expertise, excédait largement le montant de la créance et justifiait la mainlevée partielle des mesures. La cour écarte ce moyen en retenant qu'une expertise amiable, non contradictoire, est insuffisante pour fonder une demande de cantonnement.

Elle rappelle, au visa de l'article 1241 du code des obligations et des contrats, que les biens du débiteur constituent le gage commun de ses créanciers. Dès lors, le créancier est en droit de prendre toutes les mesures conservatoires qu'il estime nécessaires à la garantie de sa créance, sans avoir à démontrer l'insuffisance des biens déjà saisis.

L'ordonnance de première instance est par conséquent confirmée.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السادة ورثة هارون (ط.) بواسطة دفاعهم بمقال استئنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 07/10/2025 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 29/05/2025 تحت عدد 3594 ملف عدد 2598/8107/2025 و القاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الحكم المطعون فيه أن المستأنف عليهم تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه جاء فيه أنهم مالكي العقارات الكائنة الدار البيضاء ذات الرسوم العقارية عدد : 3204/46-3202/46-3201/46 50877/01 - 54415/01 - 54416/01 و التي آلت إليهم عن طريق الإرث من مورثهم هارون (ط.) وحيث أنه سبق مورثهم السيد هارون (ط.) أن كان في إطار نزاع تجاري ضد شركة (ج. ت.) ، أن استصدرت حكما ابتدائيا بتاريخ 01/06/2022 في الملف عدد 11740/8235/2021 تحت عدد 5866 قضى بأداء مورث العارضين مبلغ 296.706,88 دولار أمريكي، و الذي تم تأييده استئنافيا و أن الشركة المدعية ، سبق أن أوقعت حجوزات تحفظية على عقارات العارضين لضمان الدين المذكور ، و الذي هو بالدرهم المغربي 3.091.561 درهم و حيث أنه تماشيا مع مقتضيات الفصل من قانون المسطرة المدنية، فإنه لا يجوز تمديد الحجز على باقي العقارات إذا كانت كافية لسداد الدين و ان المبلغ المذكور يغطي بصفة كافية المديونية المحتملة لشركة (ج. ت.) موضوع الحجوزات و الذي يلتمس فيه امر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء انفا بتضمين هذا الامر بالرسوم العقارية 01-54416-01/54415-01/50877.

وارفق المقال بالوثائق التالية : 6 شواهد الملكية ، نسخة طبق الأصل للأوامر بالحجز ، اصل تقرير خبرة عقارية ، نسخة للقرار الاستئنائي .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بجلسة 2025/05/08 و الذي جاء فيها ان الطلب الحالي يبقى طلبا تعسفا و غير مبرر تقدم به المدعون بسوء نية تنطوي على حيلة مأكرة الغاية منها تبديد الضمان و تهريب أموال محجوزة من تنفيذ و حرمان العارضة من استيفاء ديونها طبقا للقانون و الذي يلتمس فيه التصريح برفض الطلب و تحميل المدعين الصائر .

و بعد تبادل المذكرات و التعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات الشكلية و المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفه الطاعن للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون أن الأمر الابتدائي و تعليه الوحيد على رفض الطلب، قد اقتصر على التنصيص على أن الخبرة التقويمية المدلى

بها هي خبرة غير حضورية ، وأنهم سيناقشون هاته النقطة على ضوء تعليل الأمر الابتدائي، ذلك أنهم قد لجئوا إلى خبير محلف لدى المحاكم لانجاز الخبرة التقويمية الذي أنجز المهمة الموكلة إليه بكل تجرد و متطابقة مع ثمن السوق العقاري بالمنطقة و أقل من السعر المرجعي لإدارة الضرائب، و و ان معارضة الطرف المدعى عليه في الخبرة المذكورة جاء مجرد من أي حجة أو بداية حجة تناقض ما خلصت إليه الخبرة التقويمية ، وأن الفصل 459 من ق.م.م لم يحدد شروط حصر الحجوزات التحفظية و انه كان على الأمر الابتدائي أن يتأكد من جدية دفوعات المدعى عليها و أن يتحقق من إِدلائها بحجة تدعم مزاعمها و أن اقتصرها على استبعاد خبرة العارضين بالتعليل المنصوص عليه بأنها غير حضورية، لا سند قانوني له و أن من شروط تكافئ مواقع الأطراف أمام القضاء و إن لم تقتنع المحكمة الابتدائية بالخبرة المدلى بها من طرف العارضين، كان بإمكانها و دون الخروج عن مبدأ الحياد و لا مساس بالموضوع أن تأمر بخبرة عقارية جديدة حسب الشروط التي تراها مناسبة لتكوين قناعتها، و اقتصرها على استبعاد حجة كتابية من الملف دون وجود أخرى تدحضها، يعتبر هدر حق من حقوق الأطراف لصالح طرف آخر دون سند قانوني يبرر ذلك، وانه بناء على ما سلف الإشارة إليه أعلاه، فان تعليل الأمر الابتدائي، لما قضى به برفض الطلب، جاء مخالف لمقتضيات الفصل 459 من قانون المسطرة المدنية، و توسع في تفسيره دون سند قانوني في ذلك، ملتصقين بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا إلغاء الأمر الابتدائي فيما قضى به من رفض الطلب و بعد التصدي الحكم وفق الملتزمات الابتدائية و احتياطيا الأمر بخبرة تقويمية جديدة حسب ما تراه المحكمة مناسبة و تحميل المستأنف عليها الصائر

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 22/10/2025 جاء فيها أولا- الوقائع الصحيحة : أن المستأنفين ورثة هارون (ط.) تقدموا أمام السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بالدار البيضاء بمقال استعجالي عرضوا من خلاله بأنهم يملكون العقارات الكائنة بالدار البيضاء ذات الرسوم العقارية أعداد، 46/3204، 46/3202، 46/3201، 01/50877، 01/54415 و 01/54416 ، و التي آلت إليهم عن طريق الإرث من مورثهم هارون (ط.) ، و بأن المستأنف عليها ، شركة (ج. ت.) ، أوقع حجوزا تحفظية على العقارات المذكورة استنادا إلى حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2022/06/01 في الملف 2021/8235/11740 قضى بأداء مورث المستأنفين مبلغ 296.706,88 دولار أمريكي، أي ما يعادل 3.091.561,00 درهم، و أضافوا بأنهم أجروا خبرة على العقارات ذات الرسوم العقارية أعداد 46/3204 و 46/3202/46/3201 ، حدد خبير قيمتها في 10.407,700,00 درهم، وأنهم يملكون نسبة 5096 منها تصل قيمتها إلى 5,202,850,00 درهم ، و ادعوا بأن المبلغ المذكور يغطي بصفة كافية المديونية المحتملة لشركة (ج. ت.) المستأنف عليها ، و التمسوا في الأخير حصر نطاق الحجز التحفظي في الرسوم العقارية 46/3201 و 46/3202 و 46/3204 و الأمر بالتشطيب على الحجوز التحفظية المنصبة على الرسوم العقارية أعداد 01/50877 و 01/54415 و 01/54416 ، و أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء أنها بتضمين الأمر بالرسوم العقارية المذكورة ... إلخ. أنه بعد مناقشة القضية خلال المرحلة الابتدائية، أصدر السيد قاضي المستعجلات بتاريخ 2025/05/29 أمرا يقضي برفض الطلب ، و هذا هو الأمر المطعون فيه حاليا بالاستئناف

ثانيا - من حيث الجواب على أسباب الاستئناف: بداية تود العارضة التأكيد على أن طلب المستأنفين الرامي إلى قصر الحجز على عقارات محددة بعينها، ما هو إلا حيلة مأكرة يرمون من خلالها إلى تهديد و إضعاف الضمان القائم لديون المستأنف عليها ، و إبعاد و تهريب عقارات ذات قيمة حقيقية من الحجز و التملص من التنفيذ و التمكّن من قسمة عقارات مورثة عن المدين الأصلي هارون (ط.) و التصرف فيها قبل إبراء ذمة تركة المتوفى من المال المتروك

و-حول المديونية المترتبة بذمة المستأنفين : تؤكد المستأنف عليها بأن الحجوز التحفظية المنصبة على عقارات المدين المسمى قيد حياته هارون (ط.) تستند إلى ان الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/10/04 و القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2020/10/13 في الملف عدد 2019/8202/2175، و القاضي بالتأييد مع التعديل و ذلك بأداء مورث المستأنفين) مبلغ 88.004,00 دولار أمريكي مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب... و يجب عنه ما مجموعه 1.399.781,63 درهم حسب الثابت من محضر إعداء بالأداء و حكم محكمة التجارية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 2022/06/01 في الملف عند 2021/8235/11740، الفاض اداء 296,706,88 دولار أمريكي، أي ما يعادل 3.091.561,00 درهم حسب الثابت من محضر إخباري،

مما يعني أن المديونية الإجمالية المضمونة بالحجوزات التحفظية تبلغ لغاية يومه ما مجموعه : 4.491.342,63

و حول الطعن و المنازعة في ما سمي تقرير خبرة حرة" : تنازع العارضة و طعن بشدة في ما سمي خبرة "حرة" يزعم المستأنفون أنهم قاموا بها لتحديد قيمة الرسوم العقارية أعداد 46/3201 و 46/3202 و 46/3204 ، و ذلك : لأنها خبرة حرة مأجورة، أنجزت تحت الطلب و بأمر من المستأنفين مقابل إكرامية سخية سلموها مباشرة للشخص الذي حررها لفائدتهم و تحت إملاءاتهم، لأنها أنجزت في غيبة المستأنف عليها و بدون علمها و لا استدعاءها لحضور إجراءاتها، و بدون أمر قضائي يأذن بها، و بالتالي لا يمكن مواجهة العارضة بها لأنها لم تكن حضورية، و مخالفتها مقتضيات الفصول 62 و 63 و 64 ق. م. م. ، و لأن العقارات المطلوب قصر الحجز عليها، ملكيتها مشتركة و مشاعة عن شقتين و محل سفلي من بناية مهجورة و مغلقة، حالتها مهترئة و آيلة للسقوط، قديمة يعود تاريخ بنائها إلى العهد الاستعماري أي إلى حوالي قرن من الزمن، و تقع في زنقة ضيقة بالحي القديم وسط المدينة، و بالتالي يستحيل مطلقا الإقبال على شرائها و تحقق بيعها بالمزاد العلني، و هو الأمر الذي لا يخفى على المستأنفين ، و بالتالي، فإن الخبرة الحرة المأجورة المستدل بها من طرف المستأنفين، تتضمن تقويما كاذبا اعتمادا على معطيات مغلوطة و غير صحيحة و لا تعكس الحقيقة و ما الغاية منها سوى الخداع و تضليل المحكمة من أجل الوصول إلى تخليص عقارات معينة ذات قيمة حقيقية من الحجز و قسمتها التصرف فيها من طرف الورثة، قبل أداء الديون المثقلة بذمة مورثهم هارون (ط.) و قبل تصفية التركة ، و تؤكد العارضة تمسكها بالحفاظ على الضمان القائم لديونها ، وتشبثها بالإبقاء على الحجوز التحفظية على الرسوم العقارية أعداد 01/50877 و 01/54415 و 01/54416... ذلك للأسباب و الموجبات الآتية : لأن أموال المدين تعتبر الضمان العام للدائن، عملا بمقتضيات الفصل 1241 ق.ل.ع، و أن المدين في نازلة الحال متوفى ، و أن وراثته المستأنفون يسعون بسوء نية لتخليص عقارات عينها من الحجوز الضامنة للدين من أجل قسمتها و التصرف فيها قبل سداد الديون المترتبة على التركة ، و لأن الورثة المستأنفين ليس لهم موطن في المغرب كما هو ثابت من مقالهم ، و إنما يعيشون متنقلين بين فرنسا وأمريكا وإسرائيل و أنه في حال تمكنهم من تخليص العقارات من الحجز، فإن ذلك سيحرم العارضة بصفة نهائية و أكيدة من استيفاء الديون المحكوم بها ، و لأن العقارات المطلوب رفع الحجز عليها عبارة عن محلات تجارية سفلية، تقع في مناطق ممتازة وسط مدينة الدار البيضاء، بكل من حي كوتيي Ghauthier و بوركون Bourgogne و هي محلات تجارية مفتوحة و مستخرجة من بنايات عصرية أنيقة وحديثة ، و بالتالي فإنها عقارات ذات قيمة تجارية مرتفعة ، و لأن العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/50877، هو ملكية خالصة و منفردة للمدين المتوفى هارون (ط.) ثم لورثته المستأنفين من بعده، و ليس ملكا مشاعا، و هو عبارة عن محل تجاري يقع بالحي الراقي كوتيي Ghauthier مساحته 149 م. م. مكروى للغير مقابل سومة كرائية قدرها 20.000,00 درهم شهريا ، و لأن العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/54415 عبارة عن محل تجاري بالحي الراقي بوركون Bourgogne مساحته 95 م. م. ، يملك فيه المستأنفون نسبة 50% ، و قد صدر بشأنه عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2025/01/13 يقضي بإنهاء حالة الشيعاء و بيع العقار عن طريق المزاد العلني انطلاقا من ثمن افتتاحي قدره 2.280,000,00 درهم ، و انها شركة (ج. ت.) طرف مدعى عليه في الحكم المذكور باعتبارها دائما حاجزا لحقوقها مضمونة بالحجز لاستيفاء ديونها بالأسبقية من ثمن البيع بمجرد تحققه ، لأن العقار ذي الرسم العقاري عدد 01/54416 بدوره عبارة عن محل تجاري بالحي الراقي بوركون مساحته 120 م. م. يملك فيه المستأنفون نسبة 50% م. م. و قد صدر بشأنه أيضا حكم عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/12/02 قضى بإنهاء حالة الشيعاء و الحكم ببيع العقار بالمزاد العلني بثمن افتتاحي قدره 990,000,00 درهم و قسمة الثمن بين الأطراف، و انها شركة (ج. ت.) طرف مدعى عليه في هذه الدعوى أيضا باعتبارها دائما حاجزا، حقه مضمون و يستوفي ديونه بالأسبقية من منتج البيع بمجرد تحققه ، و لأنه في حال رفع الحجوز على العقارات المذكورة، و هي العقارات الأكبر قيمة و الأسهل و الأقرب إلى تحقق بيعها بموجب الأحكام المذكورة، فإن ذلك سيسهل لا محالة على الورثة المستأنفين الاستئثار بمنتج البيع و قسمته بينهم و تهريبه من أموال التركة المثقلة بالديون قبل إبراء الذمة، و بالتالي تهديد الضمان القائم لصالح العارضة و حرمانها من استيفاء ديونها بصفة نهائية. و أن المستأنف عليها تضيف و تؤكد بأن الورثة المستأنفين لا موطن لهم بالمغرب و لا يقيمون به و يحركون هذه الدعوى بواسطة وكيلهم المسمى خالد (ج.)، و هم يسعون بذلك للتملص من تنفيذ أحكام قضائية نهائية صادرة في مواجهتهم من خلال إضعاف الضمان القائم و تخليص عقارات ذات قيمة حقيقية من الحجز و بيعها أو التصرف فيها قبل إبراء ذمة تركة المتوفى من المال المتروك ، و بأن منازعتها الصريحة و طعنها في ما سمي تقرير خبرة "حرة" المنجز بأمر من المستأنفين و تحت الطلب و مقابل أجر، دون إذن من القضاء و في غيابها و من دون علمها و لا

استدعائها، و تتمسك بالإبقاء على الحجز التحفظية على الرسمين العقاريين عدد 01/54415 و 01/54416، باعتبارها تشكل الضمانة الحقيقية للديون القائمة، وبالنظر لصدور أحكام قضائية تقضي ببيع اثنين منها عن طريق المزاد العلني، و العارضة طرف في تلك الدعاوى، و بالتالي ستكون لها الأولوية في استيفاء ديونها من منتج البيع بمجرد تحقق البيع، و كما تتمسك بالحفاظ على الضمان القائم لديونها بالإبقاء على الحجز التحفظي على الرسم العقاري عدد 01/50877، باعتباره ملكا خالصا و منفردا للمدين المتوفى هارون (ط). ثم لورثته من بعده، و باعتباره محلا تجاريا يقع بحي راقى و معروف هو حي كويتي، و أن حقوقها تبقى مهددة و معرضة للضياع في حال رفع الحجز أو قصره، و أنها لا تسعى سوى لضمان استيفاء دينها الذي ظلت تتقاضى من أجله منذ سنة 2017 لغاية يومه، أي منذ أزيد من 8 سنوات حتى اليوم دون تحقيق نتيجة، و بالمقابل تلاحظ المحكمة بأن الورثة المستأنفين يسعون بشتى الطرق للتملص من التنفيذ على أموال الشركة و يهدفون لقسمتها و التصرف فيها قبل تسديد الديون المترتبة عليها ، و أنه لو كانت للمستأنفين نية حسنة و صادقة في إقامة الدعوى الحالية لكانوا بادروا بإبراء ذمتهم من الديون المترتبة على شركة والدهم المتوفى و البالغة لغاية يومه ما قدره 4.491.342,63 درهم، ليحصلوا في الوقت نفسه على رفع اليد عن جميع الحجز التي تنقل عقارات الشركة، و لهذا، فإن طلب المستأنفين الرامي لقصر الحجز على عقارات بعينها دون غيرها، فيه تعسف و نية مبيتة بالإضرار بمصالح و حقوق المستأنف عليها و تعريضها للضياع ، مما ينبغي معه معاملة المستأنفين بنقيض قصدهم، و أنه بالنظر للاعتبارات السابقة و الأسباب الواقعية و القانونية المفصلة أعلاه، فإن الطلب موضوع الاستئناف الحالي يبقى تعسفيا و غير مبرر تقدم به المستأنفون بسوء نية تنطوي على حيلة مكررة الغاية منها تبيد الضمان و تهريب أموال محجوزة من التنفيذ و حرمانها من استيفاء ديونها طبقا للقانون، ملتزمة بتأييد الأمر الاستعجالي المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 22/10/2025 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 29/10/2025.

حيث عاب المستأنفون على محكمة اول درجة انها لم تعط قيمة كبيرة لتقرير الخبرة المنجزة من طرفهم ردت طلبهم بعلة عدم حضورية الخبرة رغم انها انجزت من طرف خبير محلف و كان بإمكانها الامر باجراء خبرة.

و حيث انه اذا كان صحيحا ان استعمال الدائن حقه في اتخاذ الاجراءات التحفظية الكفيلة لضمان استخلاص دينه و ألا يجب ان يكون استعمالا تعسفيا بقصد الاضرار بالمدين فانه في نازلة الحال فان الحجز التحفظي المأمور به استند على حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 5866 بتاريخ 01/06/2022 ملف رقم 11740/8235/2021 و الذي قضى لفائدة المستأنف عليها بمبلغ 3.091.561,00 درهم و من تمة فان الحجز المأمور به له ما يبرره قانونا .

و حيث ان اعتماد المستأنف على مجرد خبرة حرة للقول بحصر الحجز على بعض الرسوم العقارية دون باقي الرسوم يبقى غير كافي سيما و ان الخبرة المتمسك بها لم تكن حضورية او تواجيهية ناهيك على ان الفصل 1241 من ق ل ع صريح في ان اموال المدين هي ضمان عام لدائنيه يوزع ثمنها عليهم بنسبة دين كل منهم ما لم توجد اسباب قانونية للأولوية الأمر الذي يستفاد منه ان للدائن الحق في اتخاذ جميع التدابير الكفيلة لضمان استيفائه دينه في مواجهة مدينه دون مطالبته بضرورة اثبات عدم كفاية هذه الحجز لتسديد الدين من اجل الاستجابة لطلب اجراء التحفظي (انظر في هذا الصدد قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء رقم 243/99 الصادر بتاريخ 02/3/1999 في ملف عدد 018/99/4 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 81 ص 164)

وحيث يتعين تبعا لذلك رد الاستئناف لعدم صوابيته و تأييد الأمر المستأنف مع ابقاء صائره على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهايا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الامر المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.