

# Saisie conservatoire : Rejet de la demande de cantonnement sur un immeuble unique en raison d'une expertise d'évaluation jugée non fiable et d'une garantie insuffisante pour couvrir la créance

Identification			
<b>Ref</b> 43458	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 749
<b>Date de décision</b> 22/04/2025	<b>N° de dossier</b> 2025/8225/468	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Transfert de saisie, Saisie conservatoire, Référé, Pouvoir d'appréciation du juge, Garantie suffisante, Fonds de commerce, Expertise, Évaluation immobilière, Créance, Cantonnement de saisie	
<b>Base légale</b> Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 87 - 91 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Statuant sur une demande de cantonnement de saisies conservatoires, la Cour d'appel de commerce confirme l'ordonnance du juge des référés du Tribunal de commerce ayant rejeté la substitution de plusieurs immeubles saisis par un unique bien immobilier offert en garantie par le débiteur. Les juges du fond écartent souverainement le rapport d'expertise privée produit par le débiteur pour attester de la valeur suffisante du bien de substitution, au motif d'une discordance substantielle entre les constatations de l'expert et la description de l'immeuble telle qu'elle ressort du titre foncier. Cette incohérence, qui porte notamment sur la nature commerciale du bien, rend la valorisation proposée non probante et prive de tout fondement la démonstration du caractère suffisant de la nouvelle garantie. Par conséquent, la demande de déplacement des saisies ne peut prospérer lorsque la preuve de la valeur et de l'adéquation de la garantie de substitution n'est pas rapportée de manière certaine et objective, a fortiori lorsque le montant définitif de la créance garantie demeure litigieux. Le droit du créancier saisissant à la conservation de ses sûretés prime ainsi sur l'intérêt du débiteur à limiter l'emprise des mesures conservatoires, en l'absence de preuve d'une garantie de substitution manifestement suffisante et liquide.

## Texte intégral

بحضور المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بسيدي يوسف بن علي بمراكش

بناء على مقال الاستئناف و الامر الاستعجالي المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/04/08

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

**\*\*في الشكل:\*\***

بناء على المقال الاستئنافي المسجل بتاريخ 2025/03/20 تقدمت المستانفة بالطعن ضد الأمر عدد 294 الصادر عن السيدة نائبة رئيس

المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش في الملف عدد 2025/8101/195 والقاضي برفض الطلب

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فهو مقبول شكلا

**\*\*الموضوع\*\***

حيث يستفاد من وثائق الملف انه بناء على المقال الذي تقدمت به المدعية تعرض من خلاله انها تملك مجموعة من الرسوم العقارية

عبارة عن شقق سكنية و يتعلق الأمر بالرسوم العقارية ذات الاعداد 50763.43 و 50764.43 و 50738.43 و 50703.43 و 50743.04

و 50767.43 و 50770.43 و 50777.43 و انها فوجئت بالمدعى عليه يقوم بضرب حجوز تحفظية عليها ضمانا لدين قدره

3754328.44 حسب الامر رقم 1021 المؤرخ ب . 2023.08.09 و ان الحجز التحفظي استند فيه على حكم ابتدائي صادر عن المحكمة

التجارية بالدار البيضاء مؤرخ ب . 2023.06.20 و انها استأنفت الحكم فتح له ملف استئنافي عدد 2023.8201.2023 صدر قرار

تمهيدي بإجراء خبرة حددت مبلغا اقل مما قضى به الحكم المستأنف و بالضبط مبلغ 1689930 درهم و أن محكمة الاستئناف امرت

بإجراء خبرة ثلاثية و هي في طور الإنجاز و ان المطلوب في الاجراء استصدر امر آخر في الملف 1022 مؤرخ ب 2023.08.09 قضى

بحجز الرسوم العقارية المملوكة لها يتعلق الأمر بالرسم العقاري 6472.43 و انها ترغب في حصر الحجز التحفظية في نطاق ما يضمن

الدين المزعوم و انها في هذا الصدد وفي اطار ضمان حقوق الأطراف قامت باستصدار امر بتقويم رسم عقاري مملوك لها بنفس

المنطقة و يتعلق الأمر بالرسم العقاري عدد 50621/43 و ان الخبير محمد عز الدين بنعبد الرازق انجز تقرير انتهى الى تحديد قيمة العقار

و مشتملات الرسم العقاري في مبلغ اجمالي قدره 6034500 درهم و هو مبلغ يفوق المبلغ المضروب بالحجز التحفظي و ان الدائن اذا

كان له حق حجز الممتلكات المدين فان ذلك مشروط بعدم التعسف و حجز ما يزيد عن ضمان دينه بشكل يضر بمدينه و ان الرسم

العقاري المقترح كاف لضمان الدين المذكور و هو رسم عقاري خال من كل تحمل او تقييد و ليس أصلا تجاريا باعتبار انها شركة

تجارية يوجد اصلها التجاري بالدار البيضاء و سجلها خال من أي إشارة

الى توفرها على فرع آخر بمدينة مراكش ملتزمة الأمر بنقل الحجز التحفظي المقيد بناء على الأمر رقم 1021 ملف مختلفة عدد

2023.8101.1021 المقيد بالرسم العقاري ذات الاعداد 50763.43 و 50764.43 و 50738.43 و 50737.43 و 50703.43 –

50767.43 و 50770.43 و 50777.43 المقيدة بها بتاريخ 10.08.2023 و امر السيد سجل 140 عدد 976 الى الرسم العقاري عدد 50621.43 و حصره به و التشطيب عليه منها المحافظ على الأملاك العقارية و الرهون بسيدي يوسف بن علي بن يوسف بمراكش بتنفيذ الامر في مندرجات الرسوم العقارية المذكورة وشمول الأمر بالنفاذ المعجل مع ما يترتب عن ذلك قانونا و أجاز السيد المحافظ ان التشطيب على الحجز يتم وفقا لمقتضيات الفصل 87 من ظهير التحفيظ و مقتضيات الفصل 91 و ان أي تشطيب يتم بناء اما بناء على عقد او حكم و ادلي بمذكرة مرفقة بشواهد ملكية و رخصة و امرين بالحجز و حكمين و قرار تمهيدي و تقرير خبره و مقال و قرار

و أدرجت القضية بجلسة 2025.03.05 حضر ذ الخطاب عن ذ حجار و ذ بناني عن ذ بنوفارس و الفي بالملف بمرجوعة تبليغ المطلوب في الاجراء رجعت بملاحظة تعذر العثور عليه و حجز الملف للتامل لجلسة 2025.03.12 فصدر الأمر المطعون فيه فاستأنفته المدعية ناعية عليه انها لا تتوفر على أي فرع لها بمدينة مراكش وإن نشاطها هو الإنعاش العقاري كما ان المستأنف عليه لم يثر هذا الدفع بل اثارته المحكمة خرقا للقانون وان العقار المقترح يبقى في مجال نشاطها كما ان معاينة السيد بنعبد الرازق جاءت خالية من ذكر أي نشاط تجاري ولم يعاين وجود أنشطة تجارية كما ان المديونية حددها الخبير عبد المجيد الرايس في اقل ما قضي به ابتدائيا وما هو موضوع الحجوزات التحفظية ملتزمة الغاء الأمر المستأنف والحكم وفق الطلب وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/04/08 اعلن الاستاذ ببوفارس نيابته عن المستأنف عليه وتقرر خلالها اعتبارها جاهزة حجت للمداولة لجلسة 2025/04/22

**\*\*محكمة الاستئناف\*\***

حيث لئن كانت المستأنفة تروم نقل الحجوز التحفظية المسجلة على الرسوم العقارية عدد 50763.43 و 50764.43 و 50738.43 و 50737.43 و 50703.43 – 50767.43 و 50770.43 و 50777.43 الى الرسم العقاري عدد 43/50621 فانه فضلا على انه سبق للمستأنفة ذاتها أن نقلت الحجز الواقع على الرسم العقاري عدد 43/6472 لنفس الرسم المراد حصر الحجز فيه بمقتضى دعوى الحال حسب الثابت من القرار الاستئنافي عدد 462 الصادر بتاريخ 2025/03/05 عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش فانه بالرجوع الى الشهادة العقارية المتعلقة بالرسم العقاري اعلاه تبين للمحكمة ان الامر يتعلق بعقار متكون من قاعة استقبال فندق من طابق ارضي والحال ان الخبرة المعتمد عليها من قبل المستأنفة لتعزيز طلبها و المنجزة من قبل الخبير بنعبد الرازق جاء فيها جرد اخر لمشتملات ذات العقار مما يجعل عدم الانسجام بين ما جاء في تقرير الخبرة والمسجل في الرسم العقاري يجعل الاطمئنان لهذه الخبرة غير قائم ويتعين استبعادها لذات السبب هذا فضلا على انه لئن كان نشاط المستأنفة هو

الانعاش العقاري فان الشهادة العقارية المتعلقة بالعقار ذي الرسم عدد 43/50621 وبغض النظر عن ما جاء في تقرير الخبرة سجل بها أن العقار يتوفر على قاعة استقبال فندق مما يكون تعليلا الامر المستأنف بشأن وجود اصل تجاري سليما مما تبقى قيمة العقار المحددة في 3321000 درهم غير كافية لتغطية قيمة الدين المحجوز خاصة ان القضاء لم يفصل بعد في قيمة المديونية و انه اعتبارا لما سبق يبقى ما قضي به الامر المستأنف في محله ويتعين تاييده ورد جميع الوسائل لعدم جديتها وتحميل المستأنفة الصائر

**\*\*لهذه الأسباب\*\***

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا وعلنيا و حضوريا

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر : بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

الرئيسة المقررة

كاتب الضبط

## Version française de la décision

---

En vertu du recours, de l'ordonnance sur requête attaquée, des conclusions des parties et de l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été dispensée par le président, sans opposition des parties.

Et attendu la convocation des parties à l'audience du 2025/04/08.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi relative aux tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants, et 429 du code de procédure civile.

Après consultation des conclusions du ministère public.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

**\*\*En la forme :\*\***

Vu le recours enregistré le 2025/03/20, l'appelante a contesté l'ordonnance n° 294 rendue par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de commerce de Marrakech dans l'affaire n° 2025/8101/195, ordonnance qui a rejeté la demande.

Considérant que le recours a été présenté de manière régulière, il est recevable en la forme.

**\*\*Au fond :\*\***

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier que, sur la base de la requête déposée par la demanderesse, celle-ci expose qu'elle est propriétaire d'un ensemble de titres fonciers relatifs à des appartements résidentiels, à savoir les titres fonciers numéros 50763.43, 50764.43, 50738.43, 50703.43, 50743.04, 50767.43, 50770.43 et 50777.43, et qu'elle a été surprise de constater que le défendeur avait fait pratiquer des saisies conservatoires sur ces biens en garantie d'une créance de 3 754 328,44 dirhams, conformément à l'ordonnance n° 1021 datée du 2023.08.09 ; que la saisie conservatoire était fondée sur un jugement de première instance rendu par le Tribunal de commerce de Casablanca daté du 2023.06.20 ; qu'elle a interjeté appel de ce jugement, ce qui a donné lieu à un dossier d'appel n° 2023.8201.2023, et qu'une décision préparatoire ordonnant une expertise a été rendue, laquelle a fixé un montant inférieur à celui prononcé par le jugement attaqué, à savoir 1 689 930 dirhams ; que la Cour d'appel a ordonné une expertise tripartite, qui est en cours de réalisation ; que l'intimé a obtenu une autre ordonnance dans le dossier n° 1022 datée du 2023.08.09, ordonnant la saisie des titres fonciers lui appartenant, à savoir le titre foncier n° 6472.43 ; qu'elle souhaite limiter les saisies conservatoires au montant garantissant la créance prétendue ; qu'à cet égard, et afin de garantir les droits des parties, elle a obtenu une ordonnance autorisant l'évaluation d'un titre foncier lui appartenant dans la même zone, à savoir le titre foncier n° 50621/43 ; que l'expert Mohamed Azzeddine Benabderrazak a établi un rapport concluant à la fixation de la valeur du bien et des éléments constitutifs du titre foncier à un montant total de 6 034 500 dirhams, soit un montant supérieur à celui faisant l'objet de la saisie conservatoire ; que si le créancier a le droit de saisir les biens du débiteur, cela est conditionné par l'absence d'abus et par la non-saisie de biens dépassant le montant garantissant sa créance, ce qui porterait préjudice à son débiteur ; que le titre foncier proposé est suffisant pour garantir ladite créance et qu'il s'agit d'un titre foncier libre de toute charge ou restriction, et non d'un fonds de commerce, étant donné qu'elle est une société commerciale dont le fonds de commerce est situé à Casablanca et que son registre est dépourvu de toute mention

de l'existence d'une autre succursale dans la ville de Marrakech, sollicitant l'ordonnance de transfert de

la saisie conservatoire inscrite en vertu de l'ordonnance n° 1021 dossier d'affaires diverses n° 2023.8101.1021 inscrite sur les titres fonciers numéros 50763.43, 50764.43, 50738.43, 50737.43, 50703.43, 50767.43, 50770.43 et 50777.43, qui y ont été inscrites le 2023.08.10, et l'ordre à Monsieur le Conservateur des biens fonciers et des hypothèques de Sidi Youssef Ben Ali Ben Youssef à Marrakech de mettre en œuvre l'ordonnance dans les éléments constitutifs des titres fonciers susmentionnés, et d'assortir l'ordonnance de l'exécution provisoire, avec toutes les conséquences juridiques qui en découlent.

Monsieur le Conservateur a répondu que la radiation de la saisie s'effectue conformément aux dispositions de l'article 87 du dahir sur l'immatriculation foncière et aux dispositions de l'article 91, et que toute radiation est effectuée soit sur la base d'un acte, soit sur la base d'un jugement, et a produit une note accompagnée d'attestations de propriété, d'une autorisation, de deux ordonnances de saisie, de deux jugements, de deux décisions préparatoires, de rapports d'expertise, d'une requête et d'une décision.

L'affaire a été inscrite à l'audience du 2025.03.05, où Maître Hajar a comparu pour Maître Abdelilah, et Maître Benani pour Maître Benbou فارس. Le dossier a été renvoyé avec l'accusé de réception de la notification de l'intimé, revenu avec la mention « introuvable ». Le dossier a été mis en délibéré pour l'audience du 2025.03.12, date à laquelle l'ordonnance attaquée a été rendue. La demanderesse a interjeté appel de cette ordonnance, faisant valoir qu'elle ne possède aucune succursale dans la ville de Marrakech et que son activité est la promotion immobilière ; que l'intimé n'a pas soulevé cette exception, mais que le tribunal l'a soulevée en violation de la loi ; que le bien proposé reste dans le domaine de son activité ; que la constatation de Monsieur Benabderrazak ne mentionne aucune activité commerciale et n'a constaté aucune activité commerciale ; que l'expert Abdelmajid Raïs a fixé le montant de la dette à un montant inférieur à celui prononcé en première instance et qui fait l'objet des saisies conservatoires, sollicitant l'annulation de l'ordonnance attaquée et le prononcé conformément à la demande.

Vu l'inscription de l'affaire à l'audience du 2025/04/08, Maître بوفارس a annoncé qu'il représentait l'intimé, et il a été décidé que l'affaire était en état d'être jugée et a été mise en délibéré pour l'audience du 2025/04/22.

**\*\*La Cour d'appel :\*\***

Considérant que l'appelante vise à transférer les saisies conservatoires inscrites sur les titres fonciers numéros 50763.43, 50764.43, 50738.43, 50737.43, 50703.43, 50767.43, 50770.43 et 50777.43 au titre foncier n° 43/50621, il est à noter que l'appelante elle-même a déjà transféré la saisie pratiquée sur le titre foncier n° 43/6472 au même titre foncier dans lequel elle souhaite limiter la saisie en vertu de la présente action, comme le constate l'arrêt d'appel n° 462 rendu le 2025/03/05 par la Cour d'appel de commerce de Marrakech ; qu'en se référant à l'attestation foncière relative au titre foncier susmentionné, il est apparu à la Cour qu'il s'agit d'un bien constitué d'une salle de réception d'hôtel de plain-pied, alors que l'expertise sur laquelle s'est appuyée l'appelante pour étayer sa demande et qui a été réalisée par l'expert Benabderrazak contient un inventaire différent des éléments constitutifs de ce bien, ce qui rend l'incohérence entre ce qui figure dans le rapport d'expertise et ce qui est inscrit dans le titre foncier empêche de se fier à cette expertise et il convient de l'écarter pour cette même raison ; que de plus, si l'activité de l'appelante est la

promotion immobilière, l'attestation foncière relative au bien titré sous le numéro 43/50621, et abstraction faite de ce qui figure dans le rapport d'expertise, indique que le bien dispose d'une salle de réception d'hôtel, ce qui rend le motif de l'ordonnance attaquée concernant l'existence d'un fonds de commerce valable, de sorte que la valeur du bien fixée à 3 321 000 dirhams n'est pas suffisante pour couvrir le montant de la créance saisie, d'autant plus que la justice ne s'est pas encore prononcée sur le montant de la dette et qu'au vu de ce qui précède, ce qui a été décidé par l'ordonnance attaquée reste pertinent et doit être confirmé, tous les moyens étant rejetés pour absence de sérieux et les dépens étant

mis à la charge de l'appelante.

**\*\*Par ces motifs\*\***

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme l'ordonnance attaquée et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi fait et jugé les jour, mois et an que dessus par la même formation qui a participé aux débats.

La Présidente Rapporteur

Le Greffier