

**Saisie immobilière : la  
connaissance effective de la  
procédure de vente par le  
débiteur fait échec à la demande  
d'annulation fondée sur un vice  
de notification (CA. com.  
Casablanca 2021)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 67793	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5291
<b>Date de décision</b> 20211104	<b>N° de dossier</b> 2035/8232/2021	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères, Saisie immobilière, Rejet de la demande, Procédure de curatelle, Prix d'adjudication, Notification au débiteur, Manœuvres dilatoires, Connaissance effective de la procédure, cahier des charges, Bonne foi de l'adjudicataire, Action en Nullité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'une vente sur adjudication, la cour d'appel de commerce examine la régularité d'une procédure de saisie immobilière. L'appelante, débitrice saisie, contestait la validité de la procédure, invoquant l'irrégularité de la désignation d'un curateur, le défaut de notification des dates d'enchères et le caractère lésionnaire du prix d'adjudication fondé sur une expertise ancienne. La cour juge la désignation du curateur régulière, celle-ci n'étant intervenue qu'après l'échec avéré des diligences de notification à personne et par voie postale. Elle écarte ensuite le grief relatif au défaut de notification des dates de vente, retenant que les multiples actions en justice intentées par la débitrice pour contester l'injonction immobilière initiale établissent sa connaissance effective et continue de la procédure de vente. La cour rappelle à ce titre que la finalité des notifications étant de permettre au débiteur de régler sa dette avant l'adjudication, la preuve de sa connaissance de la procédure supplée un éventuel vice formel. Les autres moyens, notamment tirés de l'absence de cahier des charges et de l'inadéquation du prix, sont également écartés comme non fondés. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستثنائي الذي تقدمت به السيدة شامة (ع.) بواسطة نائبها والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 11/03/2021، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 22/10/2019 تحت عدد 3610 في الملف عدد 1987/8213/2019 والقاضي برفض طلب العارضة الرامي إلى بطلان محضر البيع التي تم عن طريق المزاد العلني المؤرخ في 26/09/2018 للعقار ذي الرسم العقاري عادل 38/2985 مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانونا، صفة وأجلا وأداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف أنه بتاريخ 16/05/2019 تقدمت السيدة شامة (ع.) بواسطة نائبها بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالرباط عرضت من خلاله أنها تملك العقار الكائن بسيدي العابد الهرهورة . تمارة المسمى " المرس 56" ذي الرسم العقاري عدد 38/2985 بمصلحة المحافظة العقارية الهرهورة الصخيرات و المتكون من قطعة أرضية مساحتها 313 متر مربع وانه بناء على الرهن الرسمي المقيد على العقار المذكور بتاريخ 2005/7/22 لفائدة المدعى عليه الأول بنك (م. ت. خ.) ضمانا لسلف قدره 490.000,00 درهم و كذا الرهن الرسمي المقيد على نفس العقار بتاريخ 2006/3/23 لفائدة نفس البنك ضمانا لسلف قدره 150.000,00 درهم ثم بتاريخ 23/02/2010 انذار عقاري بمثابة حجز تنفيذي من أجل أداء مبلغ 479.091,00 درهم مع التوابع و أنها فوجئت عند اطلاعها بالمحافظة العقارية على رسمها العقاري انه تم بيعه عن طريق المزاد العلني صدمت بالثمن الذي تم بمقتضاه تفويت عقارها دون علمها ذلك أن البيع المنجز بتاريخ 26/09/2018 تم بثمن 670.000,00 درهم في حين أن عقارها لا يقل ثمنه عن 4.000.000,00 درهم وأنه لم يتم إعلامها باي اجراء من إجراءات البيع بل اكتفي فقط بالإشارة في المحضر الى انه تم تعيين قيم في حقها في حين أنها كانت متواجدة و في مفاوضات مع البنك المدعى عليه من اجل إعادة جدولة الدين و التمسست ضم ملف الحجز التنفيذي المفتوح بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالرباط تحت عدد 2012/29/153 إلى هذه المسطرة و التصريح ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني لعقار العارضة المسمى "المرس 56" والمسجل بمصلحة المحافظة العقارية الهرهورة الرسم العقاري عدد 38/2985 الكائن بسيدي العابد الهرهورة تمارة مساحته 313 متر مربع و الحكم تبعا لذلك ببطلان محضر البيع الذي تم عن طريق المزاد العلني المؤرخ في 26/09/2018 بثمن قدره 670.000.00 درهم لفائدة السيد رشيد (أ.) والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالهرهورة الصخيرات بالتنشيط على البيع المذكور المسجل على الرسم العقاري عدد 38/2985 مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية و تحميل المدعى عليهم كافة المصاريف و ارفقت مقالها بشهادة المحافظة العقارية ونسخة من محضر البيع بالمزاد العلني.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليها الأولى بواسطة نائبها بتاريخ 16/07/2019 والتي جاء فيها أنها دائنة للمدعية الحالية بعدة مبالغ صدر بشأنها حكم بتاريخ 22/05/2012 عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء و رفضت أداء ما بذمتها و انه بالموازاة مع دعوى الموضوع التي أقامتها العارضة سلكت مسطرة الإنذار العقاري من أجل تحقيق الضمانة التي تستفيد منها موضوع الرسم العقاري عدد 38/2985 و كان ذلك بتاريخ 08/06/2009 و لقد تم تبليغ السيدة شامة (ع.) بالإنذار العقاري و علمت بكون عقارها هو محل البيع بالمزاد العلني ولم تبادر إلى إيجاد حل مع المؤسسة البنكية وفي هذا الإطار تقدمت بدعوى أمام المحكمة التجارية ترمي إلى بطلان مسطرة الإنذار العقاري فصدر حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2013/7/25 قضى منطوقه برفض

طلب المدعية و استأنفته السيدة شامة (ع.) فصدر حكم عن المحكمة التجارية الاستثنائية بالدار البيضاء يقضي بتأييد الحكم المستأنف وذلك بتاريخ 06/01/2014 في الملف عدد 4744/2013 و لقد تم برمجة بيع العقار المرهون لأزيد من 15 جلسة دون أن يتقدم اي مشتر و لعرقلة مسطرة البيع صارت المدينة تتحاشى التوصل بالإجراءات المسطرية اضطرت المحكمة لتعيين قيم في حقها كما أن دفاعها يرفض التوصل عنها وفي اطار المساطر القانونية التي تباشرها المحاكم تم تعيين قيم في حق المدينة إلا أنه و بالرغم من تعيين البيع لأكثر من مرة لم يتقدم أي متزايد و بعد مرور ازيد من 9 سنوات عن سلوك مسطرة الإنذار العقاري تقدم أخيرا أحد المشتريين لشراء العقار الا ان الرئيس رفض المصادقة على البيع فاضطرت العارضة مرة أخرى إلى تعيين البيع من جديد و تقدمت المدعية بمقال يرمي الى الطعن في الإنذار العقاري صدر به حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/7/25 في الملف عدد 599/8101/2016 قضى برفض الطلب و إثر تم تعيين البيع من جديد فتقدم متزايد و قام بشراء العقار ووافق عليه رئيس المحكمة لذلك يكون طعن المدعية غير جدي و انه من جهة كانت على علم بمسطرة بيع العقار و تقدمت بعدة مساطر من اجل الطعن في الإنذار العقاري و كانت تتوصل بانتظام لما كانت ترغب في ذلك وانه لعرقلة المسطرة صارت تتحاشى التوصل فكان من الضروري سلوك مسطرة القيم و هو اجراء قانوني و أن الإجراءات المسطرية سليمة و تمت تحت اشراف القضاء و التمسست الحكم برد و رفض دعوى المدعية مع تحميلها الصائر. و ارفقت مذكرتها بنسخة من حكم 22/05/2012 ونسخة من مقال الإنذار العقاري.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 2019/07/23 و التي جاء فيها انها لم تكن أبدا تعلم بمسطرة البيع بالمزاد العلني و لم يسبق أن تم تبليغها بأي اجراء بخصوصه وأن طعنها في الإنذار العقاري كانت نتيجة تبليغها بالإنذار العقاري و ليس بإجراءات البيع بالمزاد العلني الذي لم تعلم بإجراءاته الا مؤخرا بعدما تمت المصادقة على البيع ذاك انه بعد تعيين قيم في حقها سنة 2010 لم يتم انجاز أي بحث جدي عن عنوانها وخصوصا انها تقدمت بدعوى بطلان الإنذار سنة 2013 و ضمنتها عنوانها الذي لا زالت تقطن به و انه بذلك كان بنك (م. ت. خ.) يعلم بعنوانها الجديد و ان لم يكلف نفسه عناء تبليغها بعنوانها الجديد في أي اجراء من مسطرة البيع بالمزاد العلني لا بخصوص فتح المسطرة و لا بخصوص تعيين خبير سنة 2012 و لا في أي اجراء من الإجراءات منذ سنة 2010 و الى غاية سنة 2018 وانه إلى غاية تاريخ البيع كانت العارضة في مفاوضات دائمة لإعادة جدولة الدين و تم إخفاء مسطرة البيع بالمزاد العلني عنها من طرف البنك الذي ظل موظفوه يماطلونها في إعادة جدولة الدين الى غاية ما تم البيع دون علمها وانه من جهة أخرى فان ثمن البيع لا يساوي حتى سدس الثمن وانه تبعا ذلك و بعدما تم تعيين قيم سنة 2001 و لم يتم تبليغها باي اجراء الى غاية تاريخ البيع بشهر شتنبر 2018 مع إدلائها بعنوانها في مسطرة بطلان الإنذار العقاري و بعدما تم اعتماد خبرة أجريت في غيبة العارضة سنة 2012 و دون استدعائها مع العلم ان العقار تم بيعه سنة 2018 و ما عرفته مدينة تمارة من ارتفاع أئمنة العقار و التمسست تمتيعها بجميع ملتوماتها المسطرة بمقالها الافتتاحي.

و بناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعى عليه الثاني بواسطة نائبه بتاريخ 01/10/2019 والتي جاء فيها أنه رسا عليه المزاد العلني وهو مشتر حسن النية من جهة و من جهة ثانية فان إجراءات البيع المذكور انما تمت وفقا للقانون و تحت الرقابة الفعلية لرئيس المحكمة التي وقع بدائلتها البيع القضائي و الذي بعد تأكده من سلامة إجراءاته الشكلية و الموضوعية انن بالموافقة على البيع المذكور و اكد رسوه على العارض الذي أدى ثمنه ناجزا مضاف له المصروفات الضرورية وفقا للقانون و انتقلت اليه ملكية الشيء المبيع الذي حازه حيازة مادية وقانونية الكل حسب الثابت من محضر رسو المزاد و شهادة الملكية للعقار المبيع المرفقين بصحيفة الادعاء وان ما يؤكد ذلك ما تضمنته المذكرة الجوابية للمدعي الأول بصفته الدائن طالب التنفيذ من دفعات وجبته و التي لا يمكن النيل منها بادعاءات المدعية الواهية الغير المؤسسة قانونا والتي يؤكد ما جاء بها جملة و تفصيلا و التمس الحكم برفض الطلب.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الابتدائية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفته السيدة شامة (ع.)

أسباب الاستئناف

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف أن محكمة الدرجة الأولى لم تصادف الصواب فيما إنتهت إليه لكون إجراءات البيع لم تكن سليمة من الناحية القانونية، وانه بالرجوع إلى الحكم المستأنف يتضح أن البنك المرتهن أكد على أنه إستصدر حكما بالأداء ضد العارضة

بتاريخ 2012/5/22 في حين أن مسطرة الإنذار العقاري شرع فيها بتاريخ 08/06/2009 أي أن المبلغ المستحق أدائه لفائدة البنك لم يكن محددًا قبل تاريخ 22/05/2012 ، ومعلوم أن من بين الشروط العامة للتنفيذ الجبري عموماً أن يكون مبلغ الدين معلوم المقدار، وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار أن السند التنفيذي المعتمد من طرف البنك و المتمثل في الشهادة الخاصة بالتقييد التي تشكل السند التنفيذي، يقوم المحافظ باصدارها متضمنة لمبلغ الدين كما هو محدد في عقد القرض و معلوم أيضاً أن المدين قد يكون أدى جزءاً من ذلك الدين عن طريق الأقساط المتفق عليها في العقد المذكور، أو غيره من الوثائق و العقود المرتبطة بالعلاقة القانونية بين الدائن المرتهن والمدين الراهن . ومن ناحية أخرى تنص أن المادة 469 من قانون المسطرة المدنية على أنه : "لا يقع البيع الجبري للعقارات إلا عند عدم كفاية المنقولات عدا إذا كان المدين مستفيدة من ضمان عيني - إذا سبق حجز العقار تحفظياً بلغ العون المكلف بالتنفيذ بالطريقة العادية تحول هذا الحجز إلى حجز تنفيذي عقاري للمنفذ عليه شخصياً، أو في موطنه أو محل إقامته - إذا لم يتأت التبريل طبقاً لمقتضيات الفقرة السابقة أجريت المسطرة طبقاً لما هو مقرر في الفصل 39." هناك ملاحظة أولية قد تكون لها أهمية في تقريب المحكمة من الطريقة التي تمت بها الإجراءات المطعون فيها بشكل عام، فبخصوص إجراءات تبريل العارضة فإنه بالرجوع إلى الأمر القاضي بتعيين قيم، من جهة و من جهة أخرى إلى مرجوع التبريل يتضح أن هناك سببين مختلفين لتعيين القيم الأول حسب المرجوع يتضمن أن العارضة غادرت منذ ثمان سنوات، ومن جهة أخرى أن المحل مغلق باستمرار. و إن خرق هذه المادة جاء من خلال نقطتين، أولاً أنه خلافاً لما جاء في نص الحكم المطعون فيه فإن ملف التبريل لا يحتوي على التبريل عن طريق البريد المضمون قبل تعيين قيم، ثانياً أن النص أعلاه يمنع البيع الجبري للعقارات إلا إذا كانت المنقولات التي يملكها المدين غير كافية لأداء مبلغ الدين، وبالرجوع إلى ملف النازلة فإنه لا يوجد بين دفتيه ما يفيد حجز المنقولات المملوكة للعارضة و عدم كفايتها لإستيفاء الدين. وإن المشرع أحاط مسطرة التنفيذ الجبري و خصوصاً مسطرة البيع بالمزاد العلني و السمسرة بمجموعة من الضمانات لفائدة جميع الأطراف، حتى في حالة تعيين قيم في حق المنفذ عليه إذ أن القيم في هذه الحالة هو الذي يجب أن يتوصل بدل المنفذ عليه وفقاً لنفس الشروط و الإجراءات، و من ضمن تلك الإجراءات ما نصت عليه المادة 476 من قانون المسطرة المدنية . و إنه بالرجوع إلى ملف التنفيذ يتضح أنه بعد تعيين تاريخ السمسرة لم توجه إلى العارض إستدعاءات العشرة الأيام الأولى ولا العشرة الأيام الأخيرة وكذا إلى المتزايدين الذين لم يتقدموا بأية عروض قبل التاريخ أعلاه، و يكفي الرجوع إلى الإستدعاءات الموجهة للقيم باعتباره محل العارضة بخصوص البيع الذي كان مقرراً بتاريخ 2017/10/16 ثم بتاريخ 28/05/2018 و هل تم إحترام الآجال القانونية. و إن نص المادة 476 ق.م.م يوجب توجيه إستدعاءات إلى المنفذ عليه الأول داخل عشرة أيام الأولى من تعيين البيع والثاني قبل عشرة أيام الأخيرة من يوم البيع و هو ما لم يتم إحترامه في الإجراءات المتخذة في الملف الحالي. و يتضح جلياً أن جميع إجراءات الحجز العقاري المتخذة في هذه النازلة باطلة. وإن المسطرة المتبعة في بيع عقار العارضة جاءت مختلفة من حيث كونها تمت خرقاً للمادة 219 من مدونة الحقوق العينية، ذلك أن مأمور إجراءات التنفيذ لم ينجز دفتر للتحميلات وفقاً لما تقضي به أحكام المادة 474 من ق.م.م الذي يلزم عون التنفيذ بتبليغ دفتر التحميلات ولم تحترم أحكام المادة 219 من مدونة الحقوق العينية التي تلزم عون التنفيذ بتبليغ المنفذ عليه أو من يقوم مقامه بدفتر التحميلات واستدعاءاته داخل أجل سبعة أيام من تاريخ تهيئته قصد الإطلاع عليه. و أنه إن كانت المادة 484 ق.م.م تلزم المنفذ عليه إن كان ينوي الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز أن يتم ذلك قبل السمسرة، فإن هذا الوجوب مقرون بشرط أن تتم إجراءات الحجز العقاري وفقاً للشكل المنصوص عليه قانوناً. والحال أن جميع الإستدعاءات الموجهة إلى العارضة عن طريق القيم و قبل ذلك باطلة، ووجهت خرقاً لأحكام المادة 37 و 39 من ق.م.م. وما دام أن العارضة لم يتم تبليغها بشكل سليم بتاريخ السمسرة فلم يتأت لها العلم بتاريخها حتى يمكن لها الطعن بالبطلان في الإجراءات قبلها. و من ناحية فإن المشرع حاول أن يمكن المدين من جميع الضمانات القانونية و الفعلية باعتباره الطرف الضعيف في المعادلة، وكانت غايته هي حماية المدين باعتبارها أسبق و أولى بالحماية من الدائن بخصوص عملية التنفيذ. غير أن حقوق العارضة و مصالحها قد تعرضت لإنتهاك كبير بل والخطير في ذلك أن البيع تم سنة 2018 بينما الخبرة التي حددت الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني قد انجزت سنة 2012 فقيمة العقار كانت في الأصل وحتى خلال سنة 2012 بقيمة أكبر بكثير من القيمة المحددة في تقرير الخبرة ولو باعتبارها فقط ثمناً إفتتاحياً للبيع فلا يجب أن يكون ذلك التقدير ضئيلاً بشكل كبير مقارنة مع الأثمان المعمول بها في نفس المنطقة بالنسبة للعقارات المشابهة التي لم يذكر منها الخبير الحسن (ك). أي مثال للمقارنة. و إن العارضة قامت بانجاز خبرة حرة أنجزها الخبير زهير (ب). تناولت نفس النقط التي كان من المفترض أن يجيب عنها الخبير المعين في إطار مسطرة التنفيذ، لينتهي إلى أن القيمة التجارية للعقار موضوع النزاع تصل إلى حوالي 3.130.000 درهم و لم يأت ما إنتهى إليه الخبير

زهير (ب.) إعتباطا كما حصل مع الخبير الحسن (ك.) ولكن بناء على معطيات موضوعية إذ أكد الخبير في معرض وصفه العقار أنه يوجد في منطقة مخصصة للسكن الفردي من نوع فيلات و عمارات بل إن اعتبار موضوع النزاع موجود بتجزئة مهياة لبناء فيلات كما أكد قرب العقار من الطريق مما يجعله مطلوباً بامتياز وقد كان بإمكان الخبير المعين في إطار مسطرة التنفيذ الإطلاع على تصاميم التهيئة قبل تحديد موقفه. أما فيما يتعلق بعناصر المقارنة فإن الخبير زهير (ب.) و على عكس الخبير السابق، قد توجه إلى مصلحة التسجيل بعمالة الصخيرات تمارة قصد الإطلاع على عقود تواليت عقارات مشابهة، وعندما لم يستطع ذلك لجأ الى مديرية الضرائب و تاكد ان العقار يوجد بمنطقة ذات الرمز SKHT-H14 و أن ثمن المتر المربع محدد في مبلغ 9000 درهم بل ان الخبير توجه إلى المحافظة العقارية للإطلاع على تفويت عقارات مشابهة للعقار موضوع النزاع ليتضح له أن الأثمنة المتداولة تتراوح بين 9000 و 12000 درهم . ويتضح للمحكمة مدى الإجحاف و الظلم الكبير الذي تعرضت له المستأنفة، بل ولوجود قرائن قوية على وقوع تدليس في عملية البيع الجبري لعقارها فضلا عن الغبن الكبير الذي تعرضت له . والتمست لاجل ذلك الحكم ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني لعقار العارضة المسمى "المرس 56" والمسجل بمصلحة المحافظة العقارية الهرهورة الصخيرات ذي الرسم العقاري عدد 38/2985 الكائن بسيدي العابد، الهرهورة تمارة. والحكم تبعا لذلك ببطلان محضر البيع الذي تم عن طريق المزاد العلني بتاريخ 26/09/2018 في ملف التنفيذ عدد 2012/29/153 لفائدة السيد رشيد (أ.) و الإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالهرهورة الصخيرات بالتشطيب على البيع المذكور المسجل على الرسم العقاري . مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية. و تحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة دفاعه بجلسة 24/06/2021 والتي جاء فيها أن العارض بصفته من رسا عليه المزاد العلني هو مشتر حسن النية من جهة، ومن جهة ثانية فإن إجراءات البيع المذكور إنما تمت وفقا للقانون وتحت الرقابة الفعلية لرئيس المحكمة التي وقع بدائرتها البيع القضائي و الذي بعد توكده من سلامة إجراءاته الشكلية و الموضوعية أذن بالموافقة على البيع المذكور وأكد رسوه على العارض الذي أدى ثمنه ناجزا مضاف له المصروفات الضرورية وفقا للقانون وإنتقلت إليه ملكية الشيء المبيع الذي حازه حيازة مادية وقانونية ، الكل حسب الثابت من محضر رسو المزاد وشهادة الملكية للعقار المبيع المرفقين بصحيفة الادعاء . و أن ما يؤكد ذلك ما تضمنته المذكرة الجوابية للمدعى عليه الأول المحمولة بالملف بصفته الدائن طالب التنفيذ من دفعات وجبته و التي لا يمكن النيل منها بادعاءات المدعية الواهية الغير المؤسسة قانونا و التي يؤكد العارض ما جاء بها جملة وتفصيلا . والتمس لاجل ذلك تأييد الحكم المستأنف. و تحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف شركة بنك (م. ت. خ.) بواسطة دفاعه بجلسة 15/07/2021 والتي جاء فيها أن الاستئناف لا يرتكز على أي أساس قانوني سليم. وأن العارضة دائنة للمستأنفة الحالية بعدة مبالغ صدر بشأنها حكم نهائي بتاريخ 22/05/2012 عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء ورفضت المدينة أداء ما بذمتها. وأنه بموازاة مع دعوى الموضوع التي أقامتها العارضة، سلكت مسطرة الإنذار العقاري من أجل تحقيق الضمانة التي تستفيد منها موضوع الرسم العقاري عدد 38/2985 وكان ذلك بتاريخ 2009/06/08. ولقد تم تبليغ السيدة شامة (ع.) بالإنذار العقاري وعلمت بكون عقارها هو محل البيع بالمزاد العلني إن لم تبادر إلى إيجاد حل مع المؤسسة البنكية. وفي هذا الإطار، تقدمت بدعوى أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء ترمي إلى بطلان مسطرة الانذار العقاري، فصدر حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 25/07/2013 في الملف عدد 1586/13/2013 قضى برفض طلب المدعية واستأنفته السيدة شامة (ع.) فصدر حكم عن المحكمة الاستئنافية التجارية بالدار البيضاء يقضي بتأييد الحكم المستأنف وذلك بتاريخ 2014/01/06 في الملف عدد 2013/4744. ولقد تم برمجة بيع العقار المرهون لأزيد من 15 جلسة دون أن يتقدم أي مشتر. ولعرقلة مسطرة البيع، صارت المدينة تتحاشى التوصل بالإجراءات المسطرية، فاضطرت المحكمة لتعيين قيم في حقها. هذا مع العلم، أنه حتى دفاعها صار يرفض التوصل عنها . وفعلا، وفي إطار المساطر القانونية التي تباشرها المحاكم، تم تعيين قيم في حق المدينة. ومرة أخرى، ورغم تعيين البيع لأكثر من مرة لم يتقدم أي متزايد. وبعد مرور أزيد من 9 سنوات عن سلوك مسطرة الانذار العقاري، تقدم أحد المشترين لشراء العقار إلا أن الرئيس رفض المصادقة على البيع فاضطرت العارضة مرة أخرى إلى تعيين البيع من جديد. ومرة أخرى، تقدمت السيدة شامة (ع.) بمقال يرمي إلى الطعن في الانذار العقاري صدر بشأنه حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2016/07/25 في الملف عدد 599/8101/2016 قضى برفض الطلب. وإثر ذلك، تم تعيين البيع من جديد، فتقدم متزايد وقدم عرضا لشراء العقار ووافق عليه رئيس المحكمة. لذلك، يكون الاستئناف غير جدي ذلك أنه من جهة فالسيدة شامة (ع.) كانت على علم تام

بمسطرة بيع العقار وتقدمت بعدة مساطر من أجل الطعن في الإنذار العقاري وكانت تتوصل بانتظام لما كانت ترغب في ذلك. وأنه لعرقلة المسطرة، صارت تتحاشى التوصل فكان من الضروري سلوك مسطرة القيم وهو إجراء قانوني. هذا مع العلم، أن مسطرة الإنذار العقاري تباشر من لدن كتابة الضبط تحت إشراف السيد الرئيس. لذلك، فتعيين قيم في حق السيدة شامة (ع.) هي من ألزمت المحكمة اللجوء له. وكذلك، تكون دعوى المدعية غير جديّة لما تقول بأن ثمن عقارها لا يقل عن أربعة ملايين درهم. ولو كان ما تدعيه المستأنفة صحيح لأقدمت على بيعه رضائياً وأدت مستحقات الغير. ومن جهة أخرى، أمرت المحكمة بخبرة لتحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني. وأنه مهما كان المبلغ الذي حدده الخبير في تقريره، فإن ثمن العقار هو الذي يحدده المتزايدون. ومعلوم وكما سبق القول، فإن العقار عرض للبيع لأزيد من 10 سنوات ولم يتقدم أي متزايد له. لذلك وعكس ما تصرح به المستأنفة، فإن الثمن الذي يبيع به العقار بالمزاد العلني هو الثمن الحقيقي للعقار المرهون وليس ثمن آخر. فالعارضة ليست هي من تحدد الثمن وليست هي من تراقب صحة الإجراءات لأن ذلك كله موكول لجهاز المحكمة وتحت إشراف رئيسها. ولذلك، يكون استئناف المستأنفة غير جدي وأن المحكمة ستقول برده ورفضه.

و بخصوص مسطرة القيم: فكما سبق وأن وضحت العارضة في بداية هذه المذكرة، فإن المستأنفة كانت تسعى بكل الطرق لتفادي التوصل بالإجراءات المسطرية التي كانت تباشرها المحكمة في إطار مسطرة الإنذار العقاري. ذلك، أنها كانت تعلم بوجود مسطرة الإنذار العقاري وسبق لها في بداية الأمر أن توصلت. إلا أنه وكما سبق القول، فإنه لم يتقدم أي مشتري للعقار المرهون، مما اضطرت معه العارضة إلى برمجة البيع 15 مرة. وعلمنا من المستأنفة أن تفاديها التوصل يعرقل المسطرة ويؤخرها كانت تتفادى التوصل. و كان طبيعياً أن تسلك المحكمة مسطرة القيم، هذه المسطرة التي نص عليها المشرع كلما توفرت شروطها. وكما تعلم المحكمة، فإنه لسلوك مسطرة القيم، يجب أن يرجع طي التبليغ بإفادة أن المبلغ إليها قد انتقلت أو مجهولة العنوان ويتعين بعد ذلك توجيه استدعاء بالبريد المضمون ويرجع الطي بإفادة أنه غير مطلوب أو المبلغ إليه مجهول العنوان. وتجمع كل هذه الوثائق وتضاف إلى المقال المقدم إلى السيد رئيس المحكمة لإصدار أمر يقضي بتعيين قيم في حق المنفذ عليه. وفي هذا الصدد، واعتباراً أن المستأنفة كانت تعلم بالمسطرة، نجدها تتقدم بمقال يرمي إلى بطلان صحة الإنذار وهو الأمر الذي يفند ادعاءها من أن مسطرة القيم لم تكن سليمة أو أنها لم تكن تعلم بالمسطرة. وهكذا، يتبين للمحكمة أن المنفذ عليها سعت بكل الطرق إلى عرقلة تحقيق الضمانة التي تستفيد منها العارضة. ولو كانت جادة في تصرفاتها وترغب في عدم بيع عقارها لما ترددت في أداء مستحقات العارضة. وانما، يتبين أن المستأنفة في الوقت الذي كانت تسعى فيه بكل الطرق إلى عرقلة مسطرة الإنذار العقاري المقامة من لدن العارضة، ترفض في نفس الوقت أداء مستحقاتها وهذا أقصى ما يمكن تصوره من تماطل. والتمست تأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعه الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 09/09/2021 والتي جاء فيها أنه حقوقها و مصالحها قد تعرضت لإنتهاك كبير بل والخطير في ذلك أن البيع تم سنة 2018 بينما الخبرة التي حددت الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني قد أنجزت سنة 2012 فقيمة العقار كانت في الأصل وحتى خلال سنة 2012 بقيمة أكبر بكثير من القيمة المحددة في تقرير الخبرة ولو باعتبارها فقط ثمناً إفتتاحياً للبيع فلا يجب أن يكون ذلك التقدير ضئيلاً بشكل كبير مقارنة مع الأثمان المعمول بها في نفس المنطقة بالنسبة للعقارات المشابهة التي لم يذكر منها الخبير لحسن (ك.) أي مثال للمقارنة. أما بخصوص الخبرة فإن تقرير الخبير السيد زهير (ب.) جاءت منطقية وتنسجم مع المعطيات الحقيقية، خصوصاً وأنه لجا إلى مديرية الضرائب والمحافظة العقارية وأكد في تقريره أن سعر المتر المربع يتراوح بين 9000 و 12.000 ألف درهم. والتمست الحكم وفق مقالها الاستئنافي.

وبناء على المذكرة التعقيبية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها بجلسة 30/09/2021 والتي جاء فيها أن ما ورد في مذكرة بنك (م. ت. خ.) مردود لعدة اعتبارات. وأن الدعوى الحالية لا تتأثر بمال دعوى بطلان الإنذار العقاري الذي صدر بشأنها على اعتبار اختلاف الموضوع، فالدعوى الحالية تتعلق ببطلان محضر البيع بالمزاد العلني. وأنه بخصوص إعتبار البنك لكون الإجراء القاضي بتعيين قيم في حق العارضة هو إجراء قانوني، فذلك غير صحيح، والمستأنف عليه لم يرد عما ورد في مقال العارضة الإستئنافي بهذا الخصوص، لاسيما التناقض في شواهد التسليم وعدم اللجوء إلى الاستدعاء عن طريق البريد. هذا ناهيك عن الخروقات الأخرى التي تم بسطها من خلال مقال العارضة الاستئنافي ومحرراتها السابقة. وأن المستأنف عليها لم تستطع أن تنكر كون المبلغ المحدد من

طرف الخبير المعين إبتدائيا كئمن افتتاحي هزيل جدا واكتفت بالقول بأن المتزايدين هم الذين يحددون ثمن البيع النهائي، لكن، في نازلة الحال فإن المبلغ الذي تم بيع العقار به لم يتجاوز 670.000.00 درهم أي بفارق 25.000.00 درهم بخصوص عقار يوجد في منطقة الهرهورة المعروفة بمساحة تقدر ب 313 متر مربع اي بمبلغ 2140.00 درهم. و أن هناك عملية تدليس وتواطى بين العديد من الأطراف ليتم بيع العقار بهذا الثمن البعيد جدا من الأثمان المعمول بها بالنسبة للمنطقة التي يتواجد بها ومقارنة مع العقارات المجاورة. وأنه بالرجوع الى تقرير الخبرة المعتمدة في البيع بالمزاد العلني فإنه لم يبين عناصر المقارنة التي اعتمدها الخبير في تقريره. لذلك التمسست الحكم وفق ما جاء في مقالها الاستئناف.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 04/11/2021.

محكمة الاستئناف

حيث من بين ما نعتته المستأنفة على الحكم المطعون فيه مجانته للصواب إذ بعد تعيين تاريخ السمسرة لم يوجه لها أي استدعاء خلافا لمقتضيات المادة 476 من ق.م.م كما لم يتم إنجاز دفتر للتحملات طبقا للفصل 219 من مدونة الحقوق العينية كما أن المبلغ المستحق لفائدة البنك لم يكن محددًا قبل تاريخ 22/05/2012 فضلا عن كون مسطرة القيم لم يتم إنجازها وفق الإجراءات المتطلبة قانونا.

وحيث خلافا لما نعتته المستأنفة فإن الثابت من وثائق الملف خاصة الملف التنفيذي المدلى بنسخة منه من طرف نائبها أنه تم توجيه إنذار عقاري تحت عدد 60/28/2010 رجعت بخصوصه شهادة التسليم بملاحظة المحل مغلق بتاريخ 23/02/2010 وتتميمًا للإجراءات تم توجيه الإشعار بالبريد المضمون فرجع بملاحظة "لم يطلب" فصدر عن السيد رئيس المحكمة أمر تحت عدد 2964 بتاريخ 7/7/2010 بتعيين قيم في حق المستأنفة وبتنفيذ السيد وكيل الملك للأمر المذكور أرجع البحث المنجز من طرف أمن الرباط الدائرة 11 الفتح بأن المستأنفة (شامة ع.) لم تعد تقطن بالعنوان منذ حوالي ثمان سنوات وقد غادرت إلى وجهة مجهولة حسب إفادة حارس العمارة المسمى إبراهيم الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد [رقم بطاقة التعريف] مما تكون معه مسطرة القيم قد تمت وفق الإجراءات القانونية المتطلبة ثم إن القيم بعد ذلك وفقا للمعمول به قانونا توصل عوضها بكل الاستدعاءات المتعلقة بإجراءات البيع وتواريخ السمسرة ومن بينها إجراءات البيع ومحضري السمسرة المنجزين لهذه الغاية بتاريخ 28/10/2013 و9/6/2014 والمشار فيها إلى تخلف المحجوز عليها رغم التوصل. كما تم نشر إعلان البيع بجريدة الناس حسب المستفاد من شهادة التسليم المؤرخة في 28/03/2014 المرفقة بالملف التنفيذي الشيء الذي يؤكد سلامة الإجراءات المتخذة من طرف المحكمة الابتدائية مما يكون معه الدفع المثار بخصوص مسطرة القيم غير جدير بالاعتبار.

وحيث من جهة أخرى، فإنه خلافا كذلك لما ورد بأسباب الاستئناف فإن الثابت من وثائق ملف التنفيذ أن دفتر التحملات أنجز وأرفق بالملف وحدد العقار المحجوز عليه تحديدا كافيا نافيا للجهالة وتم تسجيل نيابة الاستاذ إبراهيم (ح.) عن المنفذ عليها (المستأنفة) وعين السيد عباس (خ.) فيما عنها بعد تخلفها عن الحضور والتوصل رغم الاستدعاء بكيفية قانونية مما يكون معه ما أثير بهذا الخصوص غير مؤسس قانونا ويتعين رده.

وحيث من جهة ثالثة، فإن المستأنفة تعرضت في طلب دعواها الرامية إلى بطلان إنذار عقاري أن التاريخ المحدد للسمسرة هو 20/05/2013 ومن تم فإنها كانت على علم بتاريخ بداية السمسرة مما يكون معه دفعها بعدم استدعائها وعدم علمها بإجراءات السمسرة غير مبني على أساس سليم.

وحيث استقر العمل القضائي على مستوى أعلى درجاته أن الغاية من إشعار المنفذ عليه بتاريخ السمسرة هي تمكينه من أداء ما بذمته من دين قبل بداية السمسرة ومادام الثابت أنها تقدمت بدعوى رامية إلى بطلان مسطرة الإنذار العقاري فصدر حكم برفض الطلب تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف بتاريخ 6/1/2014 ولم يتم البيع إلا بتاريخ 26/09/2018 أي بعد عدة جلسات رفض خلالها إحداها نائبها التوصل بحجة أنه لا ينوب وتم استدعاءها بصفة قانونية ثم تقدمت من جديد بدعوى رامية إلى بطلان إنذار عقاري صدر بشأنها حكم بتاريخ 25/07/2016 قضى برفض الطلب مما ينم عن كونها كانت عالمة بكون عقارها موضوع مسطرة السمسرة والبيع مما يكون

معها دفعها بعدم علمها غير مؤسس ويتعين رده. (راجع في هذا الشأن قرار محكمة النقض الذي جاء فيه: "لكن حيث إنه خلافا لما جاء في الوسيلة فإن الغاية من تبليغ إجراءات البيع بالمزاد العلني للمنفذ عليها هي تمكينها من أداء ما بذمتها من دين قبل إجراء السمسرة، فإنه على الرغم من عدم تبليغها عدة إعلانات ببيع عقارها... فإنها لم تعمل على أداء ما بذمتها قبل حصول السمسرة خاصة وأن البيع عرف عدة إشهارات وإعلانات وتواريخ عديدة للبيع بعد إعادتها، وأنها كانت تمارس دعاوى إيقاف تنفيذ إجراءات البيع وكلها دلائل على أنها كانت عالمة بالبيع ولم تعمل على أداء الدين.. ومادام المحكمة أثبتت علم الطالبة بعرض العقار للبيع بالمزاد العلني فلم يخرق القرار أي مقتضى وجاء معللا تعليلا سليما والوسيلة والوسيلة والفرع على غير أساس. قرار 441/4 المؤرخ في 21/11/2013 ملف تجاري عدد 847/3/1/2019").

وحيث تبعا لما ذكر يكون ما بني عليه استئناف الطاعنة غير مؤسس قانونا ويتعين رده وتأيد الحكم المستأنف.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين تحميل الطاعنة الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا وانتهائيا :

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : تأيد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنة الصائر.