

**Saisie immobilière : la  
connaissance effective des  
procédures par le débiteur  
couvre l'omission des  
notifications formelles préalables  
à la vente (Cass. civ. 2004)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 19114	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1021
<b>Date de décision</b> 20040922	<b>N° de dossier</b> 883/3/2/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Voies d'exécution, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Voies d'exécution, Vente aux enchères publiques, Saisie immobilière, Rejet, Procès-verbal de vente, Procédure civile, Pouvoir souverain d'appréciation, Omission de formalité substantielle, Nullité des enchères, Notification au débiteur, Moyen nouveau, Mentions obligatoires, Irrecevabilité, Finalité de la formalité, Connaissance effective par le débiteur	
<b>Base légale</b> Article(s) : 474 - 476 - 480 - 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) : 406 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La finalité de la notification au débiteur saisi, prévue par l'article 476 du Code de procédure civile, étant de l'informer des mesures de publicité et de la date de la vente aux enchères, la cour d'appel, qui constate souverainement que le débiteur avait une connaissance effective de l'ensemble des procédures, notamment pour avoir intenté des actions en justice pour s'y opposer, en déduit exactement que l'omission de cette formalité n'entraîne pas la nullité de la vente. De même, une cour d'appel justifie légalement sa décision en retenant qu'un procès-verbal de vente aux enchères qui mentionne les causes de la saisie, les procédures suivies et l'adjudication, contient l'ensemble des mentions requises par l'article 480 du même code. Est irrecevable le moyen fondé sur la violation de l'article 406 du Code des obligations et des contrats, présenté pour la première fois devant la Cour de cassation.

## Résumé en arabe

المزاد العلني - إجراءات الإشهار - تبليغها للمنفذ عليه - حصول العلم بوسائل أخرى (نعم).  
لئن كانت الفقرة الثانية من الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية صريحة في أنه يبلغ في الأيام العشر الأولى من هذا الجل عون التنفيذ المنفذ عليه أو من يقوم مقامه ضد الشروط المنصوص عليها في الفصل 469 إتمام إجراءات الإشهار و يخرطه بوجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة، فإن الغاية من سن هذه المقتضيات هي إخبار المنفذ عليه بإجراءات الإشهار و يوم السمسرة، و في هذا السياق إن ثبوت حصول العلم للمنفذ عليه بوسائل أخرى غير ما ذكر في الفصل المذكور، فإن إجراءات التنفيذ تعد سليمة .

## Texte intégral

القرار عدد 1021 ، الصادر بتاريخ 22/9/2004 ، الملف التجاري عدد 883/3/2/2003

باسم جلالة الملك

إن الغرفة المدنية

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 27/2/03 في الملف رقم 28/2003 المدعي (الطالب) تقدم بمقال مفاده أن المدعى عليها (المطلوبة الأولى) خديجة المعطوي سبق لها أن رفعت نزاعا آل إلى التنفيذ و هذا النزاع هو الأمر بأداء الصادر بتاريخ 24/9/99 في الملف عدد 2588/99/1 عن المحكمة التجارية بفاس و قد طالبت المحكوم عليها بتنفيذ الأمر بالأداء المذكور من السيد رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية بفاس التي أحالة ملف التنفيذ على المحكمة الابتدائية بجرسيف ملف التنفيذ عدد 98/99 و بعد تحرير محضر بعدم وجود ما يحجز و طلب الحجز و حجز العقار و إجراء الخبرة عليه بادر العارض إلى الطعن في المحضرين و الإجراءات طبق الفصل 484 من ق.م.م لأنه اعتبر إجراءات الحجز باطلة و بعد صدور الحكم الابتدائي برفض الطلب و تأييده استئنافيا تقدم بطلب النقض ضد القرار الاستئنافي إلا أنه فوجئ بالمدعى عليها تتقدم أمام المحافظ بمحضر البيع بالمزاد العلني و بعد رفض طلبها رفعت دعوى للمطالبة بالحكم للتقيد شرائها الواقع بالمزاد العلني على الرسم العقاري عدد 291/00، و بعدما تبين للعارض (المدعى) أن المحضر بالمزاد العلني باطل تقم بهذه الدعوة لإبطال البيع و إعادة الملف إلى السمسرة من جديد لعدم احترام المسطرة تهيئ الملف للسمسرة وفق ما ينص عليه الفصل 476 من ق.م.م و يكون محضر السمسرة باطلا لعدم تضمينه أحد البيانات التي حددها الفصل 480 من ق.م.م، وهو الإشارة إلى الإجراءات المتعبة بالإضافة إلى كون الخبير قيم العقار بنصف شرائها علما أنه غير مختص في الميدان و غير مسجل بجدول الخبراء و التمس بإبطال إجراءات البيع و إبطال محضر السمسرة لبيع العقار و إعادة إجراءات البيع، فأصدرت المحكمة الابتدائية بفاس حكمها قضى برفض الطلب أيدته محكمة الاستئناف التجارية.

في شأن الفروع الأولى و الثانية و الثالثة من الوسيلة الفريدة،

حيث ينعي الطاعن على القرار المطعون فيه ضعف التعليل الموازي لانعدامه و خرق الفصلين 474 و 476 من ق.م.م و خرق حقوق الدفاع انعدام الأساس القانوني بدعوى أنه دفع و بأنه لاوجود لأية وثيقة من وثائق التبليغ الثلاث التي يتطلبها الفصل 476 من ق.م.م في تهيئ الملف للسمسرة والبيع وهي (أ) ألا يبادر مأمور إجراءات التنفيذ إلى عملية الإشهار و البيع إلا بعد مرور ثلاثين يوما من تبليغ محضر الحجز و شهادة تسليم هذه المثبتة لتبليغ محضر الحجز لا وجود لها ضمن محتويات الملف التنفيذي (ب) يأمر القانون أن يبلغ عون التنفيذ إلى المحجوز عليه في الأيام العشرة الأولى التي أتم فيها إجراءات الحجز من خبرة و إعداد دفتر التحملات كونه أتم تلك الإجراءات و يجب أن ينص في الإعلان على ضرورة الحضور إلى السمسرة، و هذا التبليغ لاوجود له ضمن ملف التنفيذ ولا إشارة له

في محضر السمسرة (ج) أما في العشرة الأيام الأخيرة قبل السمسرة فيجب على مأمور إجراءات التنفيذ أن يستدعي للمرة الثالثة المحجوز عليه و المتزايدين الدين أقاموا عروض الشراء، و هذا التبليغ الثالث لوجود له أيضا بالملف التنفيذي ولم ينص عليه محضر التأكيد على أن الغاية من هذه التبليغات الثلاث هي إشعار المحجوز عليه بخطورة الوضع حتى لا يبقى له عذر يتذرع به كمنفذ عليه ، و القرار المطعون فيه بعد أن عين كون القانون ينص عليها برر إبلاغ مأمور إجراءات التنفيذ عنها بقوله « بأن ذلك غير مثير باعتبار أن المشرع لم يرتب على تخلفها البطلان و ذلك أمام تحقيق الغاية بالنشر و الإشهار وهو ما يستشف من محضر السمسرة المطعون فيه و الذي يفيد بوضوح أن المستأنف كان على علم بجميع الإجراءات التي سبقت البيع بدليل توقف الإجراءات غير ما مرة و تغيير تاريخ البيع بعد تقديم دعوى إبطال إجراءات التنفيذ و دعوى الاستحقاق من طرفه » وهي تبريرات ضعيفة و غير كافية لأنه لو كان المشرع يكتفي بالعلم و معرفة المحجوز عليه بالمسطرة لكان قد اكتفى بمسطرة الإشهار المنصوص عليها في الفصل 474 من ق.م.م و لم ينص على الضمانات الممنوحة للمحجوز عليه في الفصل 476 من نفس القانون و إن إقرار القرار المطعون فيه أن الإعلانات الثلاث ألزم توجيهها إلى المحجوز عليه موجودة في الفصل 476 من ق.م.م و إقراره (القرار) بأن محتويات الملف و محضر السمسرة ليس بهما ما يفيد احترام تلك الاعلانات الثلاث يكون معللا تعليلا فاسدا لما أعفى مأمور إجراءات التنفيذ من المساطر التي ينص عليها الفصل 476 من ق.م.م كما حرم (القرار) من حقوق الدفاع عن مصالحه إذ الغاية من الإعلانات الثلاث هو إشعاره بأن خطرا داهما يحف بملكه بالبيع و إشعاره بأن دفتر التحملات قد أعد و إشعاره أن حجزا قد وقع على عقاره حتى يتأتى له أداء المبلغ المحكوم به عند الاقتضاء، و الفصل 476 من ق.م.م أوجب الإعلام للمحجوز عليه ولم يكتفي بعلمه ولا يمكن القول أن الإشهار المنصوص عليه في الفصل 474 من ق.م.م يقوم مقام الإعلانات الثلاث المنصوص عليها في الفصل 476 من نفس القانون لأن غاية الإشهار الكثير من المتزايدين و غاية الإعلامية قطع الأعداء التي قد يحتج به المحجوز عليه ، و أن الاكتفاء بالإشهار وحده لوقوع البيع و إجراءات السمسرة لا يبيح المشرع إلا في حالة فريدة و هي الحالة التي يكون فيها أحد المتزايدين لم ينفذ التزاماته و بعد أن تكون مسطرة التبليغات و الإعدادات السابقة المنصوص عليها في الفصل 476 من ق.م.م قد استوفيت بعد السمسرة الأولى فإن الفصل 486 من ق.م.م في هذه الحالة وحدها يبيح إجراء البيع بعد الإشهار الثاني وحده، و بذلك وقع للقانون المطعون فيه خلط بين حالة السمسرة و عدم تنفيذ الراسي عليه الزاد لالتزام هو الحالات الأخرى كالأستحقاق الفرعي و المطالبة بإبطال الحجز، و نجم عن ذلك سوء في التعليل و انعدام الأساس القانوني مما يعرض القرار الطعون فيه للنقض.

و لكن حيث لئن كانت الفقرة الثانية من الفصل 476 من ق.م.م صريحة في أنه « يبلغ في الأيام العشر الأولى من هذا الأجل عون التنفيذ للمنفذ عليه أو من يقوم مقامه ضمن الشروط المنصوص عليها في الفصل 469 تمام إجراءات الإشهار و تخطره بوجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة » فإن الغاية من سن هذه المقتضيات هي أخبار المنفذ عليه بإجراءات الإشهار و يوم السمسرة، و محكمة الاستئناف التجارية مصدره القرار المطعون به في نطاق سلطتها التقديرية لتقييم الحجج استخلصت حصول العلم للطالب بالإجراءات المذكورة من محضر السمسرة الذي يفيد أن المستأنف كان على علم بجميع الإجراءات التي سبقت البيع بل و تقديمه لدعوى إبطال إجراءات التنفيذ و دعوى الاستحقاق، بحكم ما ثبت لها بهذا الخصوص اعتبرت و عن صواب أن إجراءات السمسرة و البيع تمت وفق ما هو منصوص عليه قانونا فلم يخرق قرارها أي مقتضى و جاء معللا بما فيه الكفاية و مبني على أساس قانوني و الفروع على الوسيلة من غير الأساس.

في شأن الفرع الرابع من الوسيلة الفريدة،

حيث ينعي الطاعن على القرار المطعون فيه خرق القانون (الفصل 480 من ق.م.م) بدعوى أنه (الطالب) أكد في مقالته الابتدائي و الاستئنائي أن محضر البيع بالمزاد العلني يوجب بشأنه القانون أن يتضمن ثلاث بيانات إلزامية لكل منها غاية غير خفية يحددها الفصل 480 من ق.م.م تحديدا دقيقا و هي أسباب الحجز و الإجراءات المتبعة و إرساء المزايدة التي تمت و إذا كان البيان الأول و الثالث وقع التنصيص عليهما فإن البيان الثاني الذي يوفر ضمانات للمحجوز عليه لم يقع التنصيص عليه لأنه لم يقع التنصيص عليه لأنه لم تقع ممارسته و القرار المطعون فيه رد على أسباب الاستئناف في هذا الجانب بأن الفصل 480 من ق.م.م لم يحدد الإجراءات المتبعة في الإخطارات التي يحدث عنها المستأنف و بذلك فهي تشمل كل إجراء يتعلق بالبيع لا سيما الإشهار و الإعلام عن يوم السمسرة، و هذا التبرير فيه موافقة صريحة على رأي المعارض من أنه لا قيام للبيع و لا صحة للسمسرة دون إعلام المحجوز عليه و هذا الإعلام لم يذكره المحضر و القرار المطعون فيه اعتبره غير ضروري مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن القرار المطعون فيه لم يرد على ما أثاره الطاعن بشأن الفصل 480 بالتعليل المنتقد فحسب و إنما أيضا «بأن المحضر المطعون فيه تضمن البيانات المنصوص عليها في الفصل 480 من ق.م.م فهو ذكر أسباب الحجز و الإجراءات المتبعة و إرساء المزايدة التي تمت و أن إجراءات السمسرة و البيع تمت وفق مقتضيات القانونية و المحضر المطعون فيه تضمن كافة البيانات المنصوص عليها في الفصل 480 من ق.م.م » وهو تعليل غير منتقد و الفرع على الوسيلة من غير أساس.

في شأن الفرع الخامس من الوسيلة الفريدة، حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه خرق الفصل 406 من ق.ل.ع بدعوى أنه أكد أن المستأنف عليهم توصلوا بالمقال الاستئنافي و دعوا للجواب بما فيهم الحاجز المشتري و رئيس كتابة الضابط و مع ذلك لم يجيبوا و هو ما يجعلهم في حكم المقرين بما جاء في المقال الاستئنافي للعارض، و مادام القرار المطعون فيه لم يطبق قاعدة الفصل 406 من ق.ل.ع فإنه يكون خارقا للقانون مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن ما ورد بالفرع من الوسيلة أثيرة لأول مرة أمام المجلس الأعلى فيكون غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، و تحمिल الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا و المستشارين السادة: عبد الرحمان المزور مقررا و زبيدة التكلانتي و عبد الرحمان المصباحي و الطاهرة سليم و بمحضر المحامي العام السيدة فاطمة الحلاق و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة موجب.