

# Saisie immobilière : La vente aux enchères n'est pas définitive en cas de surenchère du sixième, rendant recevable l'action en nullité des procédures de vente (CA. com. Casablanca 2019)

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 71633	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1303
<b>Date de décision</b> 20190326	<b>N° de dossier</b> 2018/8232/6281	<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, Surenchère du sixième, Saisie immobilière, Recevabilité de l'action, Prix d'ouverture, Notification, Expertise immobilière, Difficulté d'exécution, Confirmation du jugement, Autorité de la chose jugée, Action en Nullité	
<b>Base légale</b> Article(s) : 38 - 436 - 482 - 484 - 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) : 451 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'une procédure de vente sur saisie immobilière, le tribunal de commerce avait écarté les moyens du débiteur. L'appelant principal contestait la régularité de la notification de l'injonction immobilière, le montant de la créance retenue et l'évaluation du bien par l'expert. Par un appel incident, l'établissement bancaire créancier soulevait l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée et tardiveté. La cour d'appel de commerce écarte les moyens de l'appelant principal, retenant que la notification à une personne se déclarant employée à l'adresse contractuelle du débiteur est régulière, que la créance a été correctement actualisée et que l'expertise visant à fixer le prix de mise en vente n'a qu'un caractère indicatif, le prix final résultant des enchères. La cour rejette également l'appel incident en précisant que l'autorité de la chose jugée ne s'attache pas à une décision portant sur une injonction antérieure et que la demande en nullité demeure recevable tant que l'adjudication n'est pas devenue définitive, notamment en cas de surenchère du sixième. Le jugement est en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (ي. ف. س.) بواسطة نائبيها الأستاذ ادريس (ب.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 24/12/2018 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 4719 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 20/12/2018 في الملف عدد 4205/8213/2018 والقاضي برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وحيث تقدمت شركة القرض الفلاحي للمغرب بواسطة نائبيها الأستاذ العربي (غ.) باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 12/02/2019 حسب ما هو ثابت من وصل أداء الرسوم القضائية المدلى به بجلسة 19/02/2019 تستأنف بموجبه الحكم المشار إليه وإلى منطوقه أعلاه.

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعنة، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف الأصلي لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا.

وحيث يتعين بالتبعية التصريح بقبول الاستئناف الفرعي لتقديمه على الصفة والشكل المطلوبين قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 13/11/2018 تقدمت المدعية شركة (ي. ف. س.) بواسطة نائبيها الأستاذ ادريس (ب.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى تجارية الرباط عرضت فيه أنها تطعن ببطان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني بناء على إنذار عقاري عدد 2015/28/502 التي يباشرها ضدها القرض الفلاحي والتي تم تعيين البيع بتاريخ 24/12/2018، وأن هذا البيع العقاري عرف عدة خروقات مسطرية لتحقيق الرهن نتيجة إجراءات قام بها المدعى عليه ابتداء من تبليغ الإنذار أو تنفيذه بناء على عقد قرض أنجز بتاريخ 2004 وأن الإنذار العقاري عدد 2015/28/501 زعم أنه تم تبليغه حسب شهادة التسليم بتاريخ 04/01/2016 إلى سيدة اسمها كنزة (ل.) حسب ذكرها ومسؤولة بالشركة وبنفس العنوان دون أن تستعمل خاتم الشركة، ودون أن يتم وصفها من طرف المفوض القضائي، أو تسجيل رقم بطاقتها الوطنية، مما يكون معه التبليغ غير قانوني. وأن المدعية لا علاقة لها بالسيدة كنزة (ل.) التي لا تعمل بالشركة وأن العنوان المضمن بشهادة التسليم يحمل زنقة [العنوان]، في حين أن عنوان الشركة هو زاوية زنقة [العنوان] وأن المدعى عليه سبق له أن أبرم مع المدعية عقد قرض جديد بشروط جديدة، وذلك بتاريخ 13/06/2011 كما أنه اعتمد في الإنذار العقاري على مديونية غير صحيحة، وأن الأحكام التي عزز بها مديونته صادرة بتاريخ 09/03/2008 بالنسبة للحكم الابتدائي، و23/2/2010 بالنسبة للقرار الاستئنافي. وأنه تبعاً للبروتوكول الجديد المؤرخ في 13/05/2011، فإن المديونية انخفضت تبعاً لأداءات المدعية وأن المدعية استصدرت حكماً عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 01/04/2015 في الملف عدد 3429/8206/2014 قضى ببطان الإنذار العقاري عدد 65/29/2008 بسبب المنازعة في المديونية المضمنة في الإنذار العقاري،

وأن الخبرة المنجزة من طرف الخبير علال (ب.) هي خبرة ليست خبرة قانونية وواقعية، ذلك أن الخبير صرح في تقريره بأن العقار مغلق وحدد قيمته بناء على البناء والموقع، رغم تأكده على كون المحل مغلق، وأن العقار يتكون من طابق سفلي وطابق أولي وطابق ثاني، وتم

بناؤه بمعايير حديثة وبتكلفة باهضة، وأن مساحته 814 متر، وأن قيمة الأرض فقط حسب الموقع تتعدى 20000 درهم للمتر المربع ، ناهيك عن قيمة البناء والتجهيزات وأن الخبير وجه للمدعية حسب الثابت من مرجوع البريد إشعارا لا يتضمن العنوان الحقيقي، مع العلم أن الخبرة التي أنجزها ضمنها العنوان الحقيقي، وهو زاوية [العنوان]، وأن البنك المغربي للتجارة والصناعة بدوره وجه إنذارا عقاريا للمدعية بنفس الرقم وبمديونية مختلفة، وأن المحكمة سبق لها أن عينت الخبير عبد المجيد (ع.) لإنجاز خبرة على العقار ملف تنفيذ رقم 16230/2013، الذي أعد تقريرا قام من خلاله بمعاينة العقار ووصفه بدقة، وحدد المساحة المبنية وقيمتها، وأن تلك الخبرة تضمنت القيمة الحقيقية للعقار وهي 37710000,00 درهما وهو مبلغ يفوق بكثير المبلغ المحدد من طرف الخبير علال (ب.) الذي لم يعين العقار ولا مساحته المبنية، ولا قيمته الحقيقية، والذي حدد مبلغ انطلاق المزاد العلني في 5500000,00 درهما. والتتمست لأجل ذلك الحكم ببطلان إجراءات بيع العقار موضوع الإنذار العقاري عدد ج 2015/28/501 للرسم العقاري عدد 7563/ر المدعو "ج."، مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك، وبجعل الصائر على من يجب قانونا. وأرفعت المقال بصورة من البروتوكول المؤرخ في 13/06/2011، وصورة من شهادة التسليم، وصورة من الحكم الابتدائي، وصورة من قرار استئنائي، ونسخة حكم قضى ببطلان إنذار عقاري سابق، وصورة من إيصال بعثة بريدية، وصورة من تقرير الخبير عبد المجيد (ع.)، وصورة من تقرير الخبير (ب.).

وحيث أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه والذي استأنفته المدعية التي جاء في أسباب استئنافها بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به، ذلك أن المحكمة أجابت على دفع العارضة بأنها لم تتوصل بالإنذار العقاري وأن شهادة التسليم تفيد أن سيدة إسمها كENZA (ل.) دون تحديد هويتها ودون تضمين خاتم الشركة بشهادة التسليم وكذا بطاقتها الوطنية أو رفضها الإداء بها وكذا وصفها وأن المحكمة الابتدائية استبعدت هذا الدفع بعلّة أن العارضة لم تسلك مسطرة الطعن في التبليغ، علما أن المحكمة لها الولاية العامة للبت في الملف وفي جميع الدفوعات المثارة خاصة أن إجراءات الإنذار العقاري تبتدئ بتبليغ الإنذار العقاري وأن المحكمة قضت كذلك أن المديونية المعتمدة صحيحة دون أن تعلل ذلك وأن العارضة أدلت للمحكمة بنسخ الأحكام تعود لسنة 2009 و2010 وهي نفس الأحكام التي استندت عليها المدعى عليها في الإنذار العقاري السابق والذي تم بطلانه وأنه مادام أن الإنذار العقاري السابق بني على نفس الأحكام المشار إليها، فإنها نفس الأحكام التي بني عليها الإنذار العقاري الجديد، وأن المحكمة أشارت إلى أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير علال (ب.) خبرة تقريبية غايتها تحديد انطلاق البيع بالمزاد العلني دون أن تشير إلى خبرة الخبير عبد المجيد (ع.) ودون أن تعلل حكمها بخصوص خبرة الخبير عبد المجيد (ع.) مع العلم أنها خبرة أنجزت قضائيا وأنه بمقارنة الخبرتين سواء من الناحية الشكلية وكيفية إنجازها سيتضح للمحكمة أن خبرة الخبير عبد المجيد (ع.) هي الخبرة القانونية والواقعية وأن الخبير (ب.) علال صرح أن العقار مغلق وأن الخبير عبد المجيد (ع.) عاين العقار بجميع مرافقه وحدده بدقة وأن الخبير الأولي في الإنذار العقاري السابق حدد قيمة العقار في مبلغ 8.500.000 درهم وذلك سنة 2008 مع العلم أن العقار يعرف ارتفاعا وليس انخفاضاً، وأخيرا فإن العارضة تؤكد للمحكمة أن قيمة القرض الممنوحة لها خصصت لتغطية 40 في المائة من قيمة العقار فقط وذلك سنة 2005.

والتمس دفاع المستأنفة في الأخير التصريح بقبول الاستئناف لنظاميته. وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني بناء على إنذار عقاري عدد 502/28/2015 بالمحكمة التجارية بالرباط مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وأرفق المقال بصورة لشهادة ضبطية للحكم الابتدائي ونسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على المذكرة الجوابية للمستأنف عليها مع الاستئناف الفرعي المدلى بهما بواسطة نائبها بجلسة 12/02/2019 جاء فيها ردا على المقال أن الحكم المستأنف صدر جزئيا ناقص التعليل الموازي لانعدامه لما لم يقض بعدم قبول دعوى المدعية شكلا، ذلك أن العارضة كانت قد أثارته بصفة أساسية أثناء المرحلة الابتدائية عدة دفوع شكلية ورغم جهايتها لم تأخذ بها المحكمة وقضت بقبول الدعوى، علما أن دعوى المدعية غير مقبولة شكلا لسبق البت فيها، ذلك أن العقار عدد 7563 / ر مرهون لكل من العارضة شركة القرض الفلاحي للمغرب والبنك المغربي للتجارة والصناعة. واعتبارا أن شركة القرض الفلاحي للمغرب هي من كانت سلكت مسطرة تحقيق الضمانة التي تستفيد منها، فإن الإنذار العقاري الثاني الذي أقامته شركة البنك المغربي للتجارة والصناعة قد ضم إلى ملف الإنذار العقاري المقام

من لدن شركة القرض الفلاحي.

وأنة تبعا لذلك، لما كانت المحكمة قد أصدرت حكما بتاريخ 01/04/2015 والذي قضى ببطلان الإنذار العقاري المقام من لدن شركة القرض الفلاحي للمغرب واصلت شركة البنك المغربي للتجارة والصناعة مسطرة بيع العقار المرهون بعدما كانت قد تدخلت في المسطرة. وأنه نتيجة لذلك تقدمت المدعية الحالية بمقال يرمي إلى بطلان الإنذار العقاري، فصدر حكم عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 13/04/2015 قضى برفض الطلب . وأنه تبعا لذلك، وطبقا لمقتضيات الفصل 451 من ق ل ع تكون دعوى المدعي غير مقبولة شكلا لسبق البت فيها. مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف جزئيا وتصديا التصريح بعدم قبول دعوى المدعية مع تحميلها الصائر.

ومن جهة أخرى فإن دعوى المدعية غير مقبولة شكلا استنادا إلى مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م الذي ينص على أنه " يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة " . وأنه بالرجوع إلى عناصر الملف، نجد أن المدعية ومنذ أن رفض طلبها الرامي إلى الطعن في الإنذار العقاري بمقتضى حكم 13/04/2015 لم تتقدم بأي دعوى رغم أن العقار برمج للبيع عشرات المرات وانتظرت حصول بيع للعقار المرهون والزيادة فيه بالسدس لكي تتقدم بدعواها الحالية. مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف جزئيا وتصديا التصريح بعدم قبول الدعوى الحالية شكلا استنادا إلى الفصل 484 من ق.م.م.

كما أن دعوى المدعية غير مقبولة شكلا استنادا إلى الفصل 436 من ق.م.م ذلك أنه كما سبق وأن وضحت العارضة في بداية هذه المذكرة، فإنه سبق للمدعية أن تقدمت بمقال يرمي إلى إثارة الصعوبة بشأن مسطرة الإنذار العقاري الرامي إلى بيع العقار المرهون عدد 7563/7 راء وبذلك لا يمكن لها أن تثير صعوبة ثانية استنادا إلى مقتضيات الفصل 436 من ق.م.م الذي ينص في فقرته الأخيرة على أنه : " لا يمكن تقديم أي طلب جديد لتأجيل التنفيذ كيفما كان السبب الذي يستند إليه". وبالفعل، فإن الإنذار العقاري المقام من لدن العارضة يعود لسنة 2008 ومنذ ذلك التاريخ والمدعية الحالية تماطل في تأجيل عملية بيع العقار المرهون وتسعى بكل الطرق إلى عرقلة المسطرة. وأنه تبعا لذلك، تكون مقتضيات الفصل 436 من ق.م.م واجبة التطبيق. ويتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف جزئيا وتصديا التصريح بعدم قبول دعوى المدعية شكلا مع تحميلها الصائر.

وأنة اعتبارا لما ذكر تكون دعوى المستأنفة الأصلية غير مقبولة شكلا للأسباب التي سبق شرحها أعلاه وأن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لما قضت بقبولها شكلا تكون قد جانبت الصواب، مما يستوجب إلغاء الحكم المستأنف جزئيا وتصديا الحكم بعدم قبول دعوى المدعية شكلا مع تحميلها الصائر. واحتياطيا

في الموضوع فإن استئناف المستأنفة غير جدي ولا يرتكز على أي أساس قانوني سليم وأن المستأنفة الأصلية تزعم أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف لم تجب على دفعها القائل من أنها لم تتوصل بالإنذار العقاري بصفة قانونية. إلا أن ما ذهب إليه المستأنفة الأصلية لا أساس له قانونا، ذلك وكما تعلم المحكمة فإن مسطرة الإنذار العقاري بمثابة حجز تنفيذي هي مسطرة تباشرها كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية تحت إشراف مباشر للسيد رئيس المحكمة الذي يراقب كل مراحل المسطرة، فلا يقبل السيد الرئيس بتعيين بيع عقار بالمزاد العلني إلا بعدما يتأكد من سلامة وصحة كل الإجراءات التي عرفها الملف. وبخصوص موضوع شهادة التسليم وما تحتويه من بيانات، فإن الجهة التي أنجزتها هو مفوض قضائي محلف وأن البيانات الواردة

في شهادة التسليم هي بيانات قانونية وسليمة. أما كون خاتم المؤسسة لم يوضع على شهادة التسليم، فهذا أمر لا يعود للمفوض القضائي، إذ الظروف التي يعمل فيها هذا الأخير هي جد صعبة خصوصا لما تكون الجهة المبلغ إليها تسعى بكل الطرق إلى عدم إفادة المفوض القضائي بالمعلومات التي يرغب فيها، فبالأحرى أن تقبل الشركة المبلغ إليها وضع خاتمها على شهادة التسليم. لذلك، فما تنعاه المدعية على شهادة التسليم

لا أساس له من الصحة خصوصا وأن المنفذ عليها علمت بجلسة البيع وأن الجهة التي زادت بالسدس ليست بأجنبية عنها. فإذا كانت الغاية من التبليغ هي إخبار المنفذ عليه بيوم السمسرة، فإن ذلك قد تم فعلا. وبالتالي لم يحصل لها أي ضرر، وبالتالي يكون دفعها غير جدي وأن المحكمة ستقول برده ورفضه، وهذا ما ينص عليه الفصل 49 من ق.م.م وأن السيد رئيس المحكمة الذي يدرك المناورات

التي يقوم بها المنفذ عليهم تأكد له صحة التبليغ وأمر بتعيين البيع. مما يتعين معه رد ورفض دفع المستأنفة لعدم جديته.

وحول ما ورد في مذكرة المدعية بخصوص الاتفاق المبرم بتاريخ 13/06/2011، فقد سبق للعارضة أن أبرمت اتفاقا مع المدعية بتاريخ 13/06/2011 وكان المفروض أن تحترمه المدعية وتنفذ ما التزمت به، إلا أنها أخلت بالتزاماتها التعاقدية مما اضطر العارضة إلى مواصلة مسطرة الإنذار العقاري. إلا أن المدعية تقدمت بطلب يرمي إلى بطلان الإنذار العقاري لعل أن العارضة تطالبها بأكثر مما التزمت به على أساس أنها أدت بعض المبالغ بعد إبرام بروتوكول 13/06/2011. وفعلا استجابت المحكمة بتاريخ 01/04/2015 لدعوى المدعية وقضت ببطلان الإنذار العقاري.

وأنة انطلاقا من ذلك، اضطرت العارضة إلى إعادة المسطرة من جديد كما هو واضح من مقالها الذي تقدمت به بتاريخ 12/12/2015 حيث ورد فيه مبلغ الدين الثابت في ذمة المدينة. والمسطرة المعروضة على أنظار المحكمة اليوم والرامية إلى الطعن في الإنذار العقاري تهم الإنذار العقاري الجديد الذي أقامته العارضة لذلك لا سبيل للحديث عن مضمون حكم 1/4/2015 مادام أن العارضة أقامت دعوى جديدة آخذة

بعين الاعتبار المآخذ التي وردت في حكم 1/4/2015. لكن الشيء الذي تريد العارضة الانتباه إليه،

هو أن المدعية تسعى بكل الطرق إلى إغراق ملف المحكمة بوقائع لا سبيل لإثارتها ولا الحديث عنها رغبة منها في تضليل المحكمة وهو ما يعتبر التقاضي تقاضيا بسوء نية، مما يخالف مقتضيات الفصل 5 من ق م م. مما يتعين معه رد ورفض دعوى المدعية مع تحميلها الصائر.

وحول ما ورد في مقال المدعية بشأن الخبرة العقارية المنجزة في الملف، كما تعلم المحكمة، فإن الخبرة التي أمرت بها المحكمة تكون الغاية منها هو تحديد ثمن انطلاق بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

وأن المتزايدين هم الذين يحددون الثمن الافتتاحي للعقار المبيع. وفي هذا الصدد، وجبت الإشارة إلى أن الخبرة التي على أساسها يرمج البيع كان مبلغها 5.500.000,00 درهم وأن المزايدة رست على أساس 6.000.000,00 درهم وبعد أيام معدودة من تاريخ السمسرة تقدمت جهة بزيادة في حدود السدس حيث أمر السيد رئيس المحكمة بإعادة البيع على أساس الثمن الجديد الذي صار هو 7.000.000,00 درهم.

لذلك، لا سبيل للحديث عن الخبرة ولا الطعن فيها لأنها خبرة تقريبية الغاية منها هو تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني. لذلك يكون دفع المدعية غير جدي وأن المحكمة ستقول برده ورفضه.

وبناء على إدراج ملف القضية بجلسة 12/03/2019 حضرت خلالها ذة(ح). عن ذ(غ). وتخلف نائب المستأنفة رغم توصله بمحل المخابرة معه، فتقرر اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 26/03/2019.

التعليق

1- في الاستئناف الأصلي :

حيث تمسكت الجهة الطاعنة بالأسباب المبسوطة أعلاه.

وحيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة، فإن الحكم المستأنف كان صائبا لما استبعد ما أثارته هذه الأخيرة بشأن عدم توصلها بالإنذار الموجه إليها، مادام أن الثابت من وثائق الملف أن الإنذار موضوع الدعوى قد وجه إلى الطاعنة في نفس العنوان الوارد ببروتوكول الاتفاق المبرم بين الطرفين وتوصلت به المسماة كنزة (ل). التي أشير في شهادة التسليم بأنها مستخدمة لدى الطاعنة حسب تصريحها

لمأمور الإجراء وهي الصفة التي تخولها تسلّم الإنذار، وما تمسكت به الطاعنة من كون شهادة التسليم لا تحمل خاتم الشركة يبقى غير جدير بالاعتبار طالما أنها تحمل توقيع متسلم الإنذار، الأمر الذي تكون معه إجراءات التبليغ قد تمت بكيفية صحيحة ومطابقة لمقتضيات الفصل 38 من قانون المسطرة المدنية، وما أثارته الطاعنة بهذا الخصوص غير ذي أساس.

وحيث إن ما تمسكت به الطاعنة بشأن مديونيتها يبقى كسابقه في غير محله، ذلك أن المحكمة مصدرية الحكم المطعون فيه لاحظت عن صواب من أوراق الملف المعروضة أمامها أن المستأنف عليها قد أخذت بعين الاعتبار بروتوكول الاتفاق الذي سبق أن أبرمته مع المستأنفة والأداءات التي قامت بها هذه الأخيرة وذلك من خلال مبلغ الدين المضمن بالإنذار العقاري موضوع الدعوى، مما يتعين معه رد السبب المنار بهذا الخصوص لعدم وجاهته.

وحيث خلافا لما نعتته الطاعنة على الخبرة فإنه لما كان الثابت للمحكمة مصدرية الحكم المطعون فيه من أوراق الملف المعروضة عليها أن الخبير السيد علال (ب.) قد حدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد في مبلغ 5.500.000,00 درهم وذلك بعد القيام بالإجراءات المتطلبية ووقوفه على مساحة العقار ونوع البناء وجودته وموقعه الكائن بحي الليمون بالرباط، فضلا على أن الخبرة كما ذهب إلى ذلك عن صواب الحكم المستأنف تبقى تقريبية وغايتها تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني، لذلك تكون المحكمة على صواب لما ردت دفع الطاعنة المتعلق بهذا الخصوص.

وحيث إنه استنادا إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعنة الصائر اعتبارا لما آل إليه طعنها.

## 2- حول الاستئناف الفرعي :

حيث خلافا لما تمسكت به الطاعنة، فإن الحكم المستدل به على سبقية البت ينصب موضوع الدعوى فيه على بطلان الإنذار العقاري، في حين أن الدعوى الحالية ترمي إلى بطلان إجراءات بيع العقار، مما يكون معه الدفع بسبقية البت الذي يقتضي أن يكون هناك اتحاد في الأطراف والموضوع والسبب في غير محله ومردودا على مثيره.

وحيث إنه بخصوص السبب المستمد من عدم قبول الدعوى استنادا إلى مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م، فإنه لئن كانت جميع المنازعات التي تخص إجراءات الحجز العقاري والنعي فيها بالبطلان يتعين رفعها في شكل دعوى إلى حين إرساء المزادة النهائية طبقا للفصل 482 من قانون المسطرة المدنية، وترد كل منازعة بالبطلان في الحجز العقاري متى رفعت بعد هذا التاريخ، فإنه لما كان الثابت في نازلة الحال من وقائع القضية المعروضة أن بيع العقار المرهون كان بتاريخ 29/10/2018، حيث رسا المزاد على المستأنف عليها في حدود مبلغ 6.000.000,00 درهم، وأن أحد المتزايدين تقدم بعرض جديد يتمثل بالزيادة بالسدس على الثمن الذي رسا عليه المزاد، وهو ما يعني أن البيع ليس نهائيا مادام أنه سيتم تعيين البيع من جديد على أساس الزيادة، مما يبقى معه ما أثارته المستأنفة بهذا الخصوص غير ذي أساس.

وحيث إنه بخصوص السبب المتخذ من عدم قبول الدعوى استنادا إلى مقتضيات الفصل 436 من ق.م.م الذي ينص على أنه لا يمكن تقديم أي طلب جديد لتأجيل التنفيذ كيفما كان السبب الذي يستند إليه، فإن هذا المنع يهم المنفذ عليه الذي يثير صعوبة في التنفيذ أمام رئيس المحكمة الابتدائية لمكان التنفيذ، والحال أن الدعوى الحالية مؤطرة في إطار بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني بناء على إنذار عقاري،

وهو ما لا علاقة له بمسطرة الصعوبة المنصوص عليها في الفصل 436 أعلاه، مما يبقى معه ما أثير بهذا الصدد غير ذي أساس.

وحيث إنه تبعا للعلل أعلاه يكون الاستئناف الفرعي غير مؤسس ويتعين رده وتأبيد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفة فرعا الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بردهما وتأييد الحكم المستأنف وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.