

**Saisie immobilière :
L'achèvement de la vente aux
enchères et l'inscription du bien
au nom de l'adjudicataire font
obstacle à tout recours en nullité
des procédures antérieures (CA.
com. Casablanca 2025)**

Identification			
Ref 65421	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5665
Date de décision 20251110	N° de dossier 2025/8213/4201	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères, Saisie immobilière, Recours en nullité, Protection des tiers acquéreurs, Inscription sur le titre foncier, Forclusion, Effet purgatif de la vente, Contestation tardive, Adjudication, Adjudicataire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en annulation d'une procédure de réalisation de sûreté immobilière, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité des contestations formées après l'adjudication du bien. L'appelante, débitrice saisie, invoquait la nullité des poursuites pour non-respect d'une clause de médiation préalable et pour irrégularité de la notification de l'injonction immobilière, signifiée à une adresse erronée malgré la connaissance par le créancier de son domicile réel. La cour écarte l'ensemble de ces moyens sans les examiner au fond, retenant que la vente aux enchères étant intervenue et le procès-verbal d'adjudication ayant été inscrit sur le titre foncier, toute contestation des actes de procédure antérieurs est irrecevable. Au visa de l'article 484 du code de procédure civile, qui impose que tout recours en nullité des procédures de saisie immobilière soit formé avant l'adjudication, la cour rappelle que la vente purge l'immeuble de toute contestation antérieure. Elle ajoute qu'en application de l'article 230 de la loi sur les droits réels, l'inscription du procès-verbal d'adjudication a pour effet de transférer la propriété à l'adjudicataire et de purger le bien de tous les privilèges et hypothèques. La cour précise que la débitrice ne conserve qu'une action en responsabilité contre le créancier si elle établit une faute dans la mise en œuvre des voies d'exécution. Le jugement de première instance est en conséquence confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدمت الطاعنة بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 31/07/2025 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 28/03/2025 تحت عدد 3770 ملف عدد 13558/8213/2023 الذي قضى في الشكل بقبول الطلب و في الموضوع برفضه و تحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

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

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعية تقدمت بواسطة نائبيها بمقال مسجل و مؤدى عنه تعرض خلاله أنها أبرمت والمدعى عليه البنك عقد قرض عقاري مقرون برهن رسمي من الدرجة الأولى من أجل شراء شقة بمبلغ إجمالي 002.200.000، درهم موضوع الرسم العقاري عدد 71/16588 الكائنة بزقة [العنوان] الدار البيضاء، وأنها اقتضت من المدعى عليه ما مجموعه، 001.470.000 درهم بعد أدائها للبايع مبلغ، 00730.000 درهم كتسبيق ومصاريف التسجيل والتحفيز، وأنه بتاريخ 21/02/2022 تقدم المدعى عليه البنك بطلب رام إلى توجيه إنذار عقاري، والحال أن المدعية كانت تؤدي الأقساط الشهرية بانتظام، ووجهت الإنذار العقاري في عنوان وهمي لا علاقة له بالمدعية وهو الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء، وأنه تمت مباشرة إجراءات تحقيق الرهن على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني دون تبليغ هذا الإنذار إلى المعنية به، ثم بوشرت إجراءات تعيين تاريخ بيع العقار بالمزاد بعد تعيين قيم و صدور خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي في، 001.240.000 درهم، وبتاريخ 18/10/2023 تم تحرير محضر إرساء المزاد لفائدة السيد محمد (خ.) الذي رسي عليه المزاد بالثمن المعروف من طرفه، 001.470.000 درهم، وبتاريخ 01/11/2023 وجهت دعوى طرد محتل بدون سند في مواجهة المدعية، كما أن الإنذار العقاري باطل لعدم سلامة الكشوف الحسابية المؤسس عليها الإنذار، علما أن المدعية كانت تؤدي الأقساط بانتظام، وأن المدعى عليه عمد إلى تضمين الإنذار أنه تم سلوك جميع المساعي الحبية دون صحة ذلك، فضلا عن عدم إصاق الإشعار بعد تعذر التبليغ الذي تم بواسطة كاتب المفوض القضائي فقط، مما يكون معه تبليغا غير قانوني، وعدم احترام إجراءات البريد المضمون والقيم، وأن إجراءات الحجز التنفيذي غير صحيحة، وأن الثمن الافتتاحي للعقار لا يعكس قيمته.

ملتزمة في الشكل قبول المقال لنظاميته، وفي الموضوع الحكم ببطلان الإنذار العقاري والحجز التنفيذي موضوع ملف التنفيذ عدد 431/8516/2022 والبيع القضائي بالمزاد العلني المنصب على العقار عدد 71/1658871 الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء موضوع محضر إرساء المزاد المؤرخ في 18/10/2023 والحكم بالتشطيب عليه من الرسم العقاري مع إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل البيع بالمزاد العلني مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم المصاريف.

وأرفقت مقالها بصور كشوف حسابية، صورة عقد، صورتتي شهادتي ملكية، صورة طلب توجيه إنذار، صورة عقد قرض، صور شواهد تسليم، صورة تقرير خبرة، صورة دفتر تحملات، صورة إعلان بيع قضائي بجريدة، صورة محضر إرساء المزاد، صور فواتير، صورة إعلان عن بيع عقار، صورة إنذار عقاري، صورة أمر مبني على طلب، صورة مقال رام إلى تعيين قيم.

وبناء على استدعاء الأطراف بصفة قانونية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه البنك بواسطة نائبه بجلسة 22/02/2024، أكد من خلالها أنه دائن مرتهن ومتوفر على شهادة التقييد الخاصة التي تخول له الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ، وأن ما تتمسك به المدعية مجرد ادعاءات الغاية منها التملص من الأداء، وأن العقار المحتج به يبيع عن طريق المزاد العلني في إطار مسطرة تحقيق الرهن للسيد محمد (خ.)، وبالتالي فلم تعد تمتلكه، كما أنها لم تثبت ما يفيد الأداء الكامل وتبقى منازعتها مجردة، والتمس في الشكل إسناد النظر، وفي الموضوع الحكم برفض الطلب.

وبناء على مذكرة بشأن عنوان المدعى عليه المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بجلسة 14/03/2024، التمس من خلالها استدعاء المدعى عليه الثاني عن طريق دفاعه الأستاذ محمد (ف.) الكائن ب: زنقة [العنوان] الدار البيضاء.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه استأنفته الطاعنة للأسباب الآتية:

أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أنه بخصوص الوسيلة الاولى للاستئناف حول انعدام التعليل أمام ثبوت عدم سلوك البنك لمسطرة الوساطة طبقاً للفصل 16 من عقد القرض العقاري المبرم بين الطرفين فإن الحكم المستأنف قد جانب الصواب حينما أغفل التعليل بشأن الدفع الجوهري المثار من قبل العارضة والمتعلق ببند الوساطة الاتفاقية المنصوص عليه صراحة بالفصل 16 من عقد الرابط بين الطرفين، إذ أنه من المقرر قانوناً وقضاء أن المحكمة ملزمة بالرد على دموع الأطراف متى كانت جوهرية ولها أثر حاسم في النزاع، وكان حرياً بها الوقوف عند هذا الدفع، والتثبت من مدى احترام البنك لبند الوساطة قبل اللجوء إلى القضاء، خاصة وأن هذا البند يُعد جزءاً من التعاقد الملزم لطرفيه وتعد الوساطة الاتفاقية من الآليات البديلة لحل النزاعات التي أقرها المشرع المغربي، وتكرّست في عدد من النصوص القانونية، لما لها من دور محوري في تخفيف العبء عن المحاكم، وتقريب وجهات النظر بين الأطراف، وتمكينهم من الوصول إلى حلول توافقية ترضي الجميع، وقد أكدت دوريات بنك المغرب بدورها على ضرورة اعتماد آليات الوساطة أما في النزاعات ذات الطابع البنكي والمالي، لما لها من أثر إيجابي على استقرار عملات وتعزيز ثقة الزبائن بالمؤسسات البنكية، ومن ثم فإن الالتجاء إلى القضاء دون سلوك هذه الوسيلة، رغم الاتفاق عليها، يعتبر خرقاً للالتزام تعاقدية صريح يخل بتوازن العلاقة التعاقدية بين الطرفين وأنه غير خاف على المحكمة أن الأصل في الوساطة بشكل عام أنها اختيارية تخضع لإرادة طرفي النزاع، إلا أنها واستثناء من الأصل تصبح اجبارية كلما وجد شرط اللجوء للوساطة حالة نشوء نزاع بين الطرفين، ما دامت المؤسسات البنكية ملزمة بإدراج شرط الوساطة البنكية في جميع الوثائق التعاقدية التي تربطها بالزبون، حتى يكون هذا الأخير على اطلاع بحقه في الوساطة، بحيث كلما تعلق الأمر بالوساطة التعاقدية، كالموجودة بنازلة الحال، كان كلا الطرفين مجبراً على استنفاد مسطرة الوساطة قبل اللجوء للقضاء، والا صرحت المحكمة المحال عليها النزاع بعدم القبول لوجود شرط الوساطة وتستند الوساطة البنكية في مرجعيتها على القانون رقم 05.08 خاصة ما يتعلق بالوساطة الاتفاقية، وكذا المادة 158 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان و الهيئات المعتمدة، التي تنص على : " يجب على مؤسسات الائتمان أن تنضم الى نظام وساطة بنكية يهدف إلى تسوية ودية للنزاعات القائمة بينها وبين عملائها و يتم تحديد كيفية سير هذا النظام بمنتشور يصدره والي بنك المغرب، بعد استطلاع رأي لجنة مؤسسات الائتمان اضافة للمادة 111 من القانون رقم 31.08 المتعلق بتحديد تدابير الحماية المستهلك وأيضا احكام دورية والي بنك المغرب بتاريخ 10 يونيو 2016 بشأن طرق تفعيل نظام الوساطة المصرفية وأن تمسك العارضة ببند الوساطة لا يُعد تهرباً من الوفاء بالتزاماتها، وإنما هو ممارسة مشروعة لحق مكفول لها بموجب الاتفاق الرابط بينها وبين المؤسسة البنكية، والذي ينص بوضوح على اعتماد الوساطة كمرحلة أولية قبل عرض النزاع على القضاء، ويُضاف إلى ذلك أن العارضة لم تتلق من البنك أي إشعار أو إنذار يُفيد بوجود نزاع أو إخلال يستوجب التقاضي، مما يجعل هذا الأخير مخالفاً بالتزاماته التعاقدية التي تجبر طرفي العقد باللجوء الى الوساطة قبل القضاء وأن إخلال البنك ببند الوساطة الاتفاقية لا يمكن اعتباره مجرد مسألة شكلية، بل هو انتهاك صريح لشرط تعاقدية يُعتبر بمثابة اتفاق تحكيمي مُسبق، يُرتب آثاره القانونية ويحول دون مباشرة أي دعوى قضائية ما لم يتم احترامه، وبالتالي فإن إقدام البنك على تحريك الدعوى دون سلوك مسطرة الوساطة الاتفاقية، يُفقد الإجراءات

القضائية مشروعيتها، ويُفرضي إلى بطلانها، اعتباراً لكونها تمت في تعارض مع مقتضيات الفصل 16 من العقد، ومساساً بحقوق العارضة وضماداتها القانونية وأنه بالرجوع الى وثائق الملف، فسيتبين أنها خالية من أي محاولة قصد تسوية النزاع بطريقة ودية وأنه بعدم احترام المستأنف عليه لهذا المقتضى القانوني، قبل مرحلة الإنذار العقاري، فان طلب تحقيق الرهن موضوع الدعوى الحالية يكون مختلاً شكلاً، مما يتعين معه القول بعدم قبوله لهذه العلة وبخصوص الوسيلة الثانية للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت عدم صحة الإنذار العقاري وعدم احترام إجراءات التبليغ المرتبطة به فيما يخص س بطلان إجراءات التبليغ لكونها وجهت إلى عنوان غير حقيقي رغم العلم المسبق للبنك بتغيير العارضة لمحل اقامتها وأن ما يعاب على الحكم الابتدائي المستأنف هو أنه اعتبر توجيه الإنذار العقاري للعنوان الكائن "بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء"، بمثابة تبليغ قانوني لكونه هو نفسه المدرج بعقد القرض العقاري الا أن ما نحى إليه الحكم المستأنف لا يستقيم على أي اساس قانوني سليم، على اعتبار أن العارضة و بعد مدة من توقيعها لعقد القرض و انتقالها للسكن بالشقة موضوع القرض، قامت بتقديم طلب للبنك المستأنف عليه من أجل تحيين بياناتها المتعلقة بعنوان اقامتها و هو الشيء الذي استجابت له المؤسسة البنكية و قامت بتعديل العنوان من عنوانها التقديم المتواجد بتجزئة [العنوان]، الدار البيضاء وبالتالي تستخلص أن المستأنف عليه لم يكن يجهل وجود عنوان جديد للعارضة، بل و اتما كان على علم و توفرت لديه جميع المعلومات المتعلقة بعنوان اقامتها الحقيقي، ما يسقط عنه أي دفع محتمل بجهله للعنوان الجديد، ويفرض عليه قانوناً أن يعتمد ذلك العنوان في كافة التبليغات والإجراءات اللاحقة، لا سيما تلك التي تمس بحقوق جوهرية للعارضة، كسطرة الإنذار العقاري وأنه غير خاف على المحكمة أن مسطرة الإنذار العقاري كما هو معلوم، ليست مجرد إجراء شكلي بل هي آلية قانونية شديدة الدقة، تستعمل في مواجهة المدين المتأخر عن أداء ديونه، وتمهد لبيع عقاره المثقل برهن، رسمي، وهي مسطرة ذات طبيعة استثنائية لما يترتب عنها من آثار خطيرة تمس أصل الحق في الملكية، ومن ثم فإن احترام شروطها الشكلية وعلى رأسها صحة التبليغ ليس خياراً بل التزاماً قانونياً صارماً ، أي إخلال به يُعرض كامل المسطرة للبطلان وأنه و حتى لو فرضنا جدلاً أن العارضة انتقلت من العنوان المزعوم، و هو ما تنازع فيه العارضة بقوة، فان مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 39 من ق.م.م صريحة على أنه في الحالة التي يتعذر فيها على المكلف بالتبليغ او السلطة الادارية تسليم الاستدعاء لعدم العثور على الطرف او على اي شخص في موطنه أو محل اقامته الصق في الحين اشعاراً بذلك في موضع ظاهر بمكان التبليغ و اشار الى ذلك في الشهادة التي ترجع الى كتابة ضبط المحكمة المعنية بالامر و توجه حينئذ كتابة الضبط الاستدعاء بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل لكن ما يلاحظ من وثائق الملف أن شهادة التسليم تنتفي من أي عبارة تدل على الصاق أي اشعار بالمرور و الأكثر من ذلك فان البنك لم يُدل بأي إشارات يثبت قيامه بتوجيه التبليغ عبر البريد المضمون قبل اللجوء إلى مسطرة القيم وهو ما يعد خرقاً صريحاً لنص المادة المذكورة، ومخالفة للتسلسل الإجرائي المتعارف عليه وعليه، فإن عدم توفر مستند يفيد أنه قد تم الصاق اشعار بالمرور أو أن التبليغ قد وجه فعلاً عن طريق البريد - مع إثبات الاستلام أو الإرجاع - يجعل كامل المسطرة باطلة شكلاً، ويؤكد أن المحكمة الابتدائية لم تراقب بدقة احترام التسلسل القانوني الواجب، مما يُوجب إلغاء الحكم المستأنف وترتيب البطلان على تلك الخروقات وبناء على ثبوت ما سبق ذكره فان بطلان الإجراء المؤسس عليه الحكم يستتبع حتماً ببطلان الحكم ذاته مما يتعين معه بطلان الحكم الابتدائي و الحكم وفق طلب العارضة وفيما يخص عدم احترام مسطرة القيم للمبررات الواقعية والقانونية بداية لابد من الاشارة الى أن المشرع المغربي قد أحاط مهام القيم بمقتضيات قانونية واجبة التطبيق يؤدي الاخلال بها الى ابطال الحكم أو الاجراءات التابعة له ويستشف من هذه النصوص القانونية سواء الفصول 39 و 469 و 470 من قانون المسطرة المدنية، أن القيم بمجرد تنصيبه يعتبر وكيلاً قانونياً عن الشخص المتغيب الذي لا يعرف عنوانه و ان كان عنوان العارضة معروف و تم تغاضي عنه بسوء نية في نازلة الحال وأن المشرع منع القيم بمهام عديدة منها تلقي الاستدعاءات و الانذارات نيابة عن الشخص المتغيب و أن يتوفر على سجل خاص يدون فيه جميع الاجراءات التي توصل بها و جميع الاجراءات التي قام بها نيابة عن الشخص المتغيب وأنه يرجوع المحكمة الى ملف النازلة، سيتبين لها أنه لا وجود لأي سجل يوثق قيام القيم بالمهام المنوطة له و أنه لا يوجد ما يفيد أنه تم تبليغه باجراءات الإنذار العقاري و تحويل الحجز العقاري الى تنفيذي و أيضاً بتاريخ التعليق بالجريدة الرسمية ، فضلاً أنه لم يتم تبليغه بتقرير السيد الخبير من أجل الوقوف على مدى احترام المساطر الانف ذكرها للاجالات و الاجراءات القانونية الازمة وأن المشرع وضع رهن اشارة القيم اليات ادارية للقيام بمأموريته، إلا أنه في نازلة الحال، اكتفى في ظرف وجيز بتحرير تقرير غير موثوق به اذ كيف يعقل أن بحث الشرطة جاء سلبياً و الحال أن العارضة هي مواطنة أجنبية تجدد أوراق اقامتها كل سنة و أن عنوانها و محل اقامتها متواجدان ببطاقة اقامتها، حيث أنه كان يكفي فقط التحري على مستوى الشرطة

بادخال مراجعها التعريفية لتقف الشرطة على كون أن العارضة تقيم بزئقة [العنوان] الدار البيضاء وأن القيم لم يحضر حتى جلسة البيع بالمزاد العلني ضاربا بعرض الحائط التزاماته القانونية كوكيل عن الشخص المتغيب ليمت حرمان العارضة من الاطلاع على الاجراءات المنجزة للبيع بالمزاد العلني و المحاضر المرفقة به وأنه و في كل الاحوال فان عدم سلامة اجراءات التبليغ القبلية لمسطرة القيم يبطل كل ما يلحقه وبالتالي فان مراحل التبليغ باكمالها جاءت معيبة شكلا ومضمونا لكونها تاسست على مبدا سوء النية في التقاضي، و خرق سافر لمقتضيات الفصل 39، الشيء الذي يتعين معه ابطال أي قرار اتخذ للعلل الانف ذكرها الشيء الذي يتعين معه بطلان الحكم المستأنف لعدم ارتكازه على اساس و الحكم وفق طلب العارضة وبناء على ثبوت ما سبق ذكره، فان بطلان الإجراء المؤسس عليه الحكم يستتبع حتماً بطلان الحكم ذاته، وذلك لأن الحكم القضائي لا يقوم إلا على إجراءات سليمة وصحيحة، وإذا ثبت أن مسطرة الإنذار العقاري - بما أنها هي الأساس الإجرائي لبيع الشقة موضوع الرهن كانت معيبة وغير قائمة على تبليغ قانوني فإن الحكم المستأنف الذي صادق على نتائج تلك المسطرة يصبح مشوباً بالبطلان بدوره، لكونه استند إلى إجراءات عديمة الأثر القانوني، الشيء الذي يتعين التصريح ببطلان الحكم المستأنف للعلل المفصلة اعلاه وبخصوص الوسيلة الثالثة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه أمام ثبوت وفاء العارضة بالتزاماتها وعدم اشعارها بالأداء من طرف المستأنف عليه فإن ما يعاب على الحكم الابتدائي المستأنف هو أنه اعتبر أن المدين لا يتحلل من التزامه الا بعد اداءه كامل الدين في الاجل المتفق عليه وأن ما نحى إليه الحكم المستأنف لا يستقيم على أي انه يرجوع المحكمة الى الكشف الحسابي المدلى به رفقة طلب تبليغ الانذار العقاري والمؤرخ لا يستقيم على أي أساس قانوني سليم، على اعتبار بتاريخ 05 فبراير 2022 ، ستلاحظ أن المستأنف عليه زعم أن العارضة لم تؤدي الاقساط الشهرية منذ 03 يونيو 2021 الى غاية 03 يناير 2022 وأنه خلافا لما ادلى به البنك بسوء نية، فالعارضة و منذ ابرامها لعقد القرض الى غاية شهر أكتوبر 2023، و هي تؤدي تأنف عليه، الذي باشر جميع مراحل الدعوي أقساطها الشهرية بانتظام كما هو مبين من خلال الكشوفات الحسابية المدلى بهم من طرف العارضة خلال المرحلة الابتدائية وأنه على فرض أن العارضة لم تؤدي بعض الاقساط الشهرية، و هو ما تنازع فيه العارضة بقوة، فانه و تطبيقا للمادة 151 من القانون 08-31 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك، فان أحكام القسم الخامس منه و المطبقة على الاستدانة و منها الاستهلاكية كما هو الحال في ملف النازلة، تعتبر من النظام العام وأنه غير خاف على المحكمة انه يعتبر متوقفا عن الاداء المقترض الذي لم يتم بتسديد ثلاث اقساط متتالية بعد استحقاقها و لم يستجب للإشعار الموجه اليه طبقا لمقتضيات المادة 109 من القانون 08-31 المتعلق بتدابير حماية المستهلك التي تنص على : "يعتبر متوقفا عن الاداء المقترض الذي لم يتم بتسديد ثلاث أقساط متتالية بعد استحقاقها ولم يستجب للإشعار الموجه إليه" وأنه بتفحص وثائق الملف سيتبين للمحكمة بانه لا دليل على توصل العارضة بالإنذار من اجل الاداء ذلك، لجعلها في حكم المتوقفة عن الاداء بمفهوم المادة 109 اعلاه و هذا ما اكده قرار محكمة النقض عدد 1/439 الصادر بتاريخ 06 شتنبر 2023 في الملف التجاري رقم 2022/1/3/92 و الذي أكد أنه " بمقتضى المادة 109 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك يعتبر متوقفا عن الاداء المقترض الذي لم يتم بتسديد ثلاثة أقساط متتالية بعد استحقاقها و لم يستجب للإشعار الموجه اليه. لا يكفي للقول بان المقترض متوقف عن الاداء وفق المادة 109 من القانون رقم 31.08 بل لابد من اشعاره" وأنه تأسيسا لما سبق فانه يكون معه طلب المستأنف عليه معيبا شكلا مما كان يتعين معه الذي يتعين التصريح ببطلان الحكم المستأنف طبقا للمادة 109 من القانون 08-31 المتعلق بتدابير لحماية المستهلك وبخصوص الوسيلة الرابعة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه لعدم ثبوت سلامة اجراءات الحجز التنفيذي والبيع القضائي بالمزاد العلني فإن ما يعاب على الحكم الابتدائي المستأنف هو أنه اعتبر طلب العارضة ببطلان الإنذار العقاري وما عقبه من إجراءات غير ذي اساس، لكونه كان يجب ان يتم قبل السمسرة عملا بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية لكن من جهة أولى، فإن ما نحى إليه الحكم المستأنف لا يستقيم على أي أساس قانوني سليم، على اعتبار أن العارضة لم يتم تبليغها بالإنذار العقاري، ولا بتاريخ السمسرة، ولم تتوصل بأي إشعار يُفيد بوجود إجراءات بيع تنصب على العقار موضوع النزاع، وهو يجعل عنصر العلم بهذه الإجراءات منتفياً تماماً في نازلة الحال، وبالتالي فإن القول بسقوط حق العارضة في الطعن لمجرد أن البيع قد تم ، يبقى قولاً مرسلاً، لا سند له من القانون ويُشكل تأويلاً ضيقاً يتعارض مع صريح النصوص القانونية المنظمة للطعون في مجال التنفيذ وانه هذا ما نحى اليه قرار محكمة النقض عدد 3/470 المؤرخ في 03/10/2024 في الملف التجاري عدد 2024/3/3/2397 الذي نص: " لأبطال بيع بالمزاد العلني يتعين تقديم طلب قبل رسو المزاد وذلك حفاظا على استقرار المعاملات ومصالح أطراف السمسرة شرط ان يكون الطالب على علم بالإجراءات السابقة لإجراءات السمسرة وكانت امامه الامكانية المتاحة لتقديم طعنه عملا بما يقضي به الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية." ومن جهة ثانية، فإن إجراءات

الحجز التنفيذي والبيع بالمزاد العلني شابتها خروقات جوهرية تمس بصحتها وتمكّن العارضة من التمسك ببطانها، ذلك أن الفقرة الثانية من الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية تلزم عون التنفيذ بتبليغ المنفذ عليه بجميع إجراءات الإشهار وكذا بوجود الحضور لجلسة السمسرة، طبقاً لما ينص عليه الفصل 469 ، إلا أن ملف التنفيذ يخلو من أي ما يثبت هذا التبليغ مما يُخالف مبدأ المواجهة الذي يُعتبر من أسس المحاكمة العادلة، والذي يقضي بعدم جواز اتخاذ أي إجراء في مواجهة طرف دون تمكينه من العلم بمضمونه ومنحه الفرصة للدفاع عن نفسه وبصرف النظر عن هذا الإخلال، فإن تبليغ الأطراف يُعد من الضمانات الأساسية التي أحاطها المشرع بقواعد صارمة تحت طائلة البطلان كما هو منصوص عليه في الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، بالنظر لما يشكله من حماية لحقوق الأطراف وضمن لحسن سير العدالة، فضلاً عن إجراءات البيع ذاتها لم تحترم الشكليات الجوهرية المنصوص عليها في الفصل 474 ، الذي يفرض أن يتم الإعلان عن البيع عبر وسائل تضمن إخبار العموم وحضور أكبر عدد من المزايدين تحقيقاً لمبدأ الشفافية والمنافسة، إلا أن المعاينة الفعلية تؤكد غياب هذا الإشهار، واقتصار الحضور على طرفين فقط، مما يدل على انعدام الشفافية وخرق لمبادئ العلانية هذا بالإضافة إلى عدم تبليغ العارضة بتاريخ جلسة البيع رغم توفر البنك المستأنف عليه على كل بياناتها، وهو ما يُعد خرقاً صريحاً لمقتضيات الفصل 469 ويُفرض مسطرة البيع من القانوني، وعليه فإن تضافر هذه الاختلالات - من انعدام التبليغ والإشهار إلى هيباب العارضة والقيم الذي كان من المفروض قانوناً ان يمثلها على جلسة البيع بالمزاد العلني - يفقد إجراءات البيع أساسها القانوني، ويجعلها باطلة مما يتعين معه التصريح ببطلان الحكم المستأنف وبخصوص الوسيلة الخامسة للاستئناف حول فساد التعليل الموازي لانعدامه لعدم التقويمية والظن الافتتاحي للبيع فإن ما يعاب على الحكم الابتدائي المستأنف هو أنه اعتبر الخبرة القضائية المنجزة لتقويم العقار مجرد اقتراح افتتاحي لظن افتتاح البيع، لا تهدف لتحديد قيمة العقار الا انه وخلافاً لما نحى اليه الحكم المستأنف، فإن القول بأن الخبرة لا تهدف إلى تحديد القيمة الفعلية للعقار وإنما تقتصر على تقديم اقتراح للظن الافتتاحي هو تأويل خاطئ ومخالف للمقتضيات العامة التي تُطر مسطرة البيع بالمزاد العلني، والتي تفرض أن يكون تحديد الثمن مبنياً على أساس موضوعي ومنصف يراعي مصلحة كافة الأطراف، لا سيما المنفذ عليه الذي يُمكن أن يُجرد من ملكه على أساس تقويم مجحف ويشترط لصحة تقارير الخبرة أن تكون نتائجها موضوعية لحقوق الأطراف المعنية بها وخلافاً لما جاء في تقرير الخبرة المنجزة على ذمة الملف التنفيذي أن قيمة المتر المربع الواحد للعقار موضوع البيع بالمزاد العلني هو 12.500 درهم، والحال و ان قيمته الحقيقية تتجاوز ذلك، خاصة وأن الشقة تقع بشارع مرموق بقلب الدار البيضاء، و في بناية جديدة، مما يؤكد بشكل واضح أن الفرق شاسع بين القيمة الاقتصادية للعقار بقوة الواقع والمبلغ الهزيل المحدد من طرف محرر الخبرة المدلى بنسخة منها وبناء على ثبوت ما سبق ذكره، فانه من جهة اولى لا يُتصور أن تقضي المح بعدالة في ملف تم تفويت مراحل جوهرية فيه للمدين دون علمه أو حضوره، خصوصاً وأن التبليغ يشكل مفتاح ولوج العدالة وممارسة حق الطعن أو الأداء أو التسوية ومن جهة ثانية، فإن الحكم المستأنف حينما أضفى الشرعية على إنذار تم تبليغه إلى عنوان غير معتمد دون التحقق الجدي من ادعاءات العارضة ومراعاة دفعها المثارة، يكون قد أخل بواجب التعليل وأسس حكمه على إجراءات باطلة، مما يفرض نقضه واعتباراً لما تقدم من تحليل، فإن التبليغ الباطل يؤدي حتماً إلى بطلان كل إجراء مبني عليه، عملاً بقاعدة "ما بني على باطل فهو باطل" ، و انه في نازلة الحال، فإن مسطرة الإنذار العقاري، وما تبعها من تقييد وتحديد تاريخ السمسرة، وبيع العقار بالمزاد، كلها إجراءات ، ملتزمة بقبول الاستئناف شكلاً وموضوعاً التصريح باستناده على أساس والحكم تبعاً لذلك بالغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به والحكم من جديد تبعاً لذلك ببطلان الإنذار العقاري و الحجز التنفيذي موضوع ملف عدد 2022/8516/431 و البيع القضائي بالمزاد العلني على الغار عند 16588/71 الكائن بزقة [العنوان] الدار البيضاء، موضوع محضر ارساء المزاد المؤرخ بتاريخ 18 اكتوبر 2023 و الحكم بالتشطيب عليه من العقاري مع ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قبل البيع بالمزاد العلني مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية من الرسم مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليه الصائر الابتدائي والاستئنافي .

أرفق النقال ب: نسخة طبق الأصل من الحكم الابتدائي ونسخة من بعض الكشوفات الحسابية البنكية ونسخة من بطاقة القائمة العارضة ونسخة من قرار محكمة النقض عدد 1/439 .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 06/10/2025 عرض حول ثبوت عدم سلوك البنك لمسطرة الوساطة طبقاً للفصل 16 من عقد العقاري المبرم بين الطرفين نازع البنك المسأنف عليه، في دفع العارضة المتعلقة بالوساطة واعتبر أن الفصل 111 من قانون حماية المستهلك لا يلزمه باللجوء إلى الوساطة إلا في حالة وجود وضعية خاصة كفصل عن العمل أو حالة

اجتماعية غير متوقعة لكن ما أثاره المستأنف عليه من دفع مؤداه أن الفصل 111 من قانون حماية المستهلك لا يلزمه باللجوء إلى الوساطة إلا في حالة وجود وضعية اجتماعية خاصة، يبقى دفعاً مردوداً عليه وغير ذي أساس وأن عقد القرض الرابط بين الطرفين قد تضمن شرطاً صريحاً باللجوء إلى الوساطة كمسطرة أولية تسبق أي لجوء إلى القضاء أو مباشرة للإجراءات التنفيذية، وهو ما يثبت أن إرادة الأطراف قد استقرت على جعل الوساطة مرحلة إلزامية لا اختيارية وأن المشرع بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 95.17 المتعلق بالتحكيم والوساطة الاتفاقية قد أوجب أن يكون اتفاق الوساطة مكتوباً، وهو ما تحقق في نازلة الحال، مما يجعل هذا الشرط بمثابة التزام قانوني ملزم للأطراف، يكتسي قوة الإلزام التي يكرسها الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن العقد شريعة المتعاقدين وأنه غير خاف على المحكمة، أن الشرط الاتفاقي المسبق للجوء إلى القضاء يعد من قبيل شروط القبول، وليس مجرد إجراء شكلي يمكن تجاوزه، إذ أن احترامه شرط لازم لسلامة المسطرة القضائية، وأي خرق له يرتب بطلان ما يباشر لاحقاً من إجراءات وأن الفصل 111 المشار إليه إنما ينظم مسألة محدودة النطاق مرتبطة بحماية المستهلك في أوضاع اجتماعية معينة، كآلية استثنائية لتخفيف العبء عن الفئات الهشة، ولا يمكن أن يُفهم منه إلغاء الالتزام التعاقدى الصريح المضمن في عقد القرض بخصوص الوساطة، بل إن القاعدة العامة المستقرة تقضي بأن النصوص الحمائية ذات الطبيعة الآمرة لا تعطل الشروط الاتفاقية متى كانت هذه الأخيرة أكثر فائدة للمستهلك، إذ الغاية هي تكريس الحماية لا تقييدها وأن الوساطة المنصوص عليها في العقد المبرم بين الطرفين تعتبر شرطاً اتفاقياً قائماً بذاته، ومستقلاً تماماً عن نطاق تطبيق الفصل 111 وحول ثبوت عدم صحة الإنذار العقاري وعدم احترام إجراءات التبليغ المرتبطة به وفيما يخص بطلان إجراءات التبليغ لكونها وجهت إلى عنوان غير حقيقي رغم العلم المسبق للبنك بتغيير العارضة المحل اقامتها اعتبر المستأنف عليه أن الإنذار العقاري قد بلغ في العنوان الذي اختارته العارضة ضمن عقد القرض كمحل مخابرة الشيء الذي تكون معه مسطرة التبليغ قانونية إلا أنه خلافاً لذلك، فإن العارضة وبعد مدة من توقيعها لعقد القرض، وانتقالها للسكن بالشقة موضوع المقرض، قامت بتقديم طلب للبنك المستأنف عليه من أجل تحيين بياناتها المتعلقة بعنوان اقامتها، وهو الشيء الذي استجابت له المؤسسة البنكية وقامت بتعديل العنوان من عنوانها التقديم المتواجد بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء" الى عنوانها الجديد موضوع عقد القرض والمتمثل في زنقة [العنوان] الدار البيضاء" وأن واقعة تغيير العنوان هذه تبقى ثابتة من خلال المعاينة المنجزة بتاريخ 04 يونيو 2025 من لدن المفوض القضائي السيد حميد (أ). بناء على الأمر القضائي الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 12 ماي 2025 تحت ملف عدد 2025/1109/1306 والقاضي بانجاز معاينة السجلات المتعلقة بملف العارضة لدى البنك، والاستفسار و التاكد من التاريخ الذي سبق للعارضة و ان تقدمت به بطلب تغيير العنوان و تاريخ تغيير البنك العنوان العارضة بالعملة المعلوماتية" إذ انتقل المفوض القضائي بتاريخ 02 يونيو 2025 الى الوكالة البنكية - مصرف (م). الكائنة بزنقة [العنوان]، المحمدية، حيث وجد مديرة الوكالة السيدة ايمان (ب). " التي صرحت له بعد استفساره لها على عنوان العارضة الموجود بقاعدة البيانات المتواجدة لدى المؤسسة البنكية المستأنف عليها، بأن النظام المعلوماتي للوكالة البنكية يتوفر على عنوان " زنقة [العنوان] الدار البيضاء " أي العنوان الجديد و ليس العنوان القديم الذي بوشرت فيه مسطرة تحقيق الرهن في حق العارضة وبالتالي تستخلص أن المستأنف عليه لم يكن يجهل وجود عنوان جديد للعارضة بل و انما كان على علم و توفرت لديه جميع المعلومات المتعلقة بعنوان اقامتها الحقيقي، ما يسقط عنه أي دفع محتمل بجهله للعنوان الجديد، ويفرض عليه قانوناً أن يعتمد ذلك العنوان في كافة التبليغات والإجراءات اللاحقة، لا سيما تلك التي تمس بحقوق جوهرية للعارضة لمسطرة الإنذار العقاري وانه كيف يعقل بأي حال من الأحوال أن تكون البيانات المودعة لدى البنك قد تضمنت العنوان الجديد، و مع ذلك جرى تبليغها في مسطرة مصيرية و حساسة كتتحقيق الرهن بالعنوان القديم و كيف يمكن شرح هذا التضارب بين أقوال المستأنف عليه شخصياً الذي أقر بتوفره على العنوان الجديد للعارضة و الكائن بـ " زنقة [العنوان] الدار البيضاء"، و دفاعها الذي يتشبه بعنوان قديم مر عليه الزمن أليس في ذلك عبث بالعدالة و اهدار لحقوق جوهرية لا تقبل التهاون ةأن هذا لا يمكن أن يفسر الا كدليل واضح و بين على التقاضي بسوء النية، ذلك أنه حرم العارضة من حقها المشروع في الدفاع عن حقوقها، قصد الحفاظ على البيت الذي كان يعتبر استثمارها و مأمنها و ملجأها الوحيد وبالتالي، فإن ما أثاره المستأنف عليه من كون ان إجراءات التبليغ قانونية على العنوان المضمن بعقد القرض، يبقى مجرد مزاعم واهية لا أساس لها ذلك أن ممثله البنك و مديرة وكالته بنفسها أقرت بموجب تصريحاتها أن العنوان بالبيانات البنكية هو العنوان الجديد للعارضة الكائن بـ " زنقة [العنوان] الدار البيضاء" و ليس العنوان القديم المضمن بالعقد وأنه غير خاف على المحكمة أن مسطرة الإنذار العقاري ليست مجرد إجراء شكلي، وإنما هي مسطرة جوهرية ذات طبيعة استثنائية الغاية منها تمكين الدائن من بيع عقار المدين ضماناً لاستخلاص دينه، ومن ثم فإن أي خلل يشوب التبليغ،

سواء تعلق الأمر بعدم احترام العنوان الصحيح للمنذر إليه أو بحرمانه من فرصة الدفاع في الأجل القانوني، يؤدي حتماً إلى إبطال المسطرة برمتها وأن القواعد المنظمة للتبليغ تقتضي أن يتم إشعار المنذر إليه شخصياً أو في موطنه القانوني، وأن كل تبليغ تم على خلاف ذلك يعد باطلاً، ولا يمكن تصحيحه إلا بإعادة إجراء المسطرة وفق الضوابط المحددة قانوناً، مما يكون معه أي تبليغ معيب، قد حرم العارضة من ممارسة حقه في الدفاع، موجبا لبطلان كامل المسطرة وبناء على ثبوت ما سبق ذكره، فإن بطلان الإجراء المؤسس عليه الحكم، يستتبع حتماً ببطلان الحكم ذاته مما يتعين معه بطلان الحكم الابتدائي و الحكم وفق طلب العارضة وفيما يخص عدم احترام تسلسل التبليغ وغياب ما يثبت التبليغ للتسلسل المتعارف عليه طبقاً لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية فإنه سبق للعارضة أن تطرقت إلى الخروقات التي عرفتها مسطرة التبليغ المرتبطة بالإنذار العقاري، وذلك بعدم احترام التسلسل القانوني المتعارف عليه طبقاً لمقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، بعدم إثبات توجيه التبليغ عن طريق البريد المضمون قبل اللجوء إلى مسطرة القيم، وهو ما يشكل خرقاً صريحاً للنص القانوني ولمبادئ التبليغ السليم وأنه بالرجوع إلى مذكرة الجواب المقدمة من طرف المستأنف عليه، سيتضح بجلاء أنه لم ينازع بأي وجه في هذا الشق الجوهري من دفع العارضة، ولم يأت بأي تعليل يدحض ما أثير بشأن مخالفة التدرج القانوني في مسطرة التبليغ، مما يُعد إقراراً ضمناً منه بصحة ما تمسكت به العارضة وأنه تبعاً لذلك، فإن التبليغ الذي بُني عليه الإجراء يعتبر باطلاً لعدم احترامه الشكلية الجوهرية المنصوص عليها قانوناً، مما يجعل باقي الإجراءات المرتكزة عليه، ولاحقة له باطلة، مما يتعين معه بطلان الحكم الابتدائي و الحكم وفق طلب العارضة وفيما يخص عدم احترام مسطرة القيم للمبررات الواقعية والقانونية نازع البنك المستأنف عليه من خلال مذكرته الجوابية في دفع العارضة، واعتبر أنه احترام جميع الإجراءات المسطرية المطلوبة في إجراءات القيم الذي بلغ بالإنذار وفق ما يقتضيه القانون لكنه من المبادئ المستقرة في قانون المسطرة المدنية، أن مهام القيم ليست شكلية أو صورية، وإنما أحيطت بضمانات إجرائية دقيقة وملزمة، أوردها المشرع في الفصول 39 و 469 و 470 من ق.م.م.، تحت طائلة البطلان إذا تم الإخلال بها وأن القيم بمجرد تعيينه يعتبر بمثابة وكيل قانوني للطرف المتغيب، وأن عليه القيام بكافة الإجراءات نيابة عنه، مع الالتزام بمسك سجل خاص يدون فيه بدقة كل ما يُبلغ إليه من إجراءات وما يقوم به من خطوات قانونية لصالح الطرف المتغيب وأنه بالتمتع بالوثائق المرتبطة بنازلة الحال، سيتبين للمحكمة أن عنوان العارضة كان معلوماً وثابتاً من خلال وثائق رسمية، منها بطاقة الإقامة السارية المفعول، التي تحمل عنواناً واضحاً ومحددًا، فضلاً لبياناتها بسجلات و الكشوفات الحسابية البنكية، غير أن البنك المستأنف عليه تغاضى عن كل هذا بسوء نية، مما أفقد مسطرة التبليغ مشروعيتها القانونية، وأدى إلى تعيين قيم في غير محله، رغم أن شروط التعيين غير متوفرة، وهو ما يشكل خرقاً جسيماً لمقتضيات الفصل 39 من ق.م.م. وأنه بالرجوع إلى وثائق الملف، يتضح بشكل قاطع أن القيم المعين لم يُدل بأي سجل أو مستند يثبت قيامه بالمهام المنوطة به، قانوناً، سواء ما يتعلق بتبليغه بإجراءات الإنذار العقاري، أو بتحويل الحجز إلى تنفيذي، أو بالإعلانات القانونية المتعلقة بالبيع في الجريدة الرسمية، كما لم يُثبت توصله بتقرير الخبير، أو قيامه بإشعار الطرف المتغيب بأي من هذه الإجراءات بل الأخطر من ذلك، أن القيم لم يحضر حتى جلسة البيع بالمزاد العلني، مما يشكل تقاعساً خطيراً عن أداء دوره كوكيل عن العارضة، ترتب عنه حرمانها من الحق في الإطلاع على مراحل المسطرة، وتقديم ما تراه من دفع أو طلبات، في خرق واضح لحقوق الدفاع وأن تقرير القيم نفسه يفتقد للمصادقية، إذ من غير المقبول قانوناً ومنطقياً، أن تأتي نتيجة البحث الذي أجري من طرف الشرطة سلبية، في الوقت الذي يتوفر فيه الطرف المتغيب على بطاقة إقامة رسمية تتضمن عنواناً معلوماً، وكان يكفي القيام بتحرر بسيط عبر المصالح الأمنية للوقوف على عنوان العارضة، خاصة أنها أجنبية تُجدد أوراق إقامتها سنوياً؛ وحيث إن كل ما سبق بيانه يؤكد أن مسطرة التبليغ التي أدت إلى تعيين القيم، وما تلاها من إجراءات، شابتها عيوب جسيمة تمس جوهر حقوق العارضة وتخل بمبدأ المواجهة، وتفر مسطرة البيع من أية مشروعية قانونية وحول ثبوت وفاء العارضة بالتزاماتها وعدم اشعارها بالأداء من طرف المستأنف عليه اعتبر البنك المستأنف عليه، أن مجرد المنازعة في الدين أو جزء منه لا يمكن أن تكون سبباً للقول ببطلان مسطرة تحقيق الرهن العقاري، ما لم يثبت المدين الراهن أنه قد تحلل من الدين بأكمله، فضلاً أن الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقيد الخاصة يحق له أن يباشر إجراءات البيع الجبري للعقار المرهون ما لم يؤد المدين مبلغ الدين المرهون؛ لكن، حيث أنه من جهة أولى، فإنه خلافاً لمزاعم المستأنف عليه، فإن العارضة كانت حريصة على أداء أقساط القرض المترتبة بذمتها، وأنها لم تتوقف عن السداد، بالرغم من توقفها عن العمل خلال مرحلة كورونا، إذ أنه بالاطلاع على الكشوفات الحسابية، سيتبين للمحكمة أن العارضة لم تنقطع على الأداء قط، وإنما بالرغم من ظروفها القاهرة خلال تلك الفترة، إلا أنها كانت تودع مبالغ مالية على حسب قدرتها، ليقوم البنك باستخلاصها، علماً أنها كانت عاطلة عن العمل خلال تلك الفترة، وفي وضع قانوني يسمح لها بالانقطاع عن الأداء، إلا أنها لم تتوقف وأن

حسن نية العارضة، تبقى واضحة بدليل مراسلاتها المستمرة وتواصلها الدائم مع مصالح البنك المستأنف عليه سواء على مستوى مصلحة الاستخلاص « recouvrement » « service de » أو مصلحة إعادة الهيكلة « service de restructuration » بل إنها بادرت إلى الدخول في مفاوضات مع هذه الأخيرة وتم الاتفاق على عقد جديد وقامت بالفعل بالزيارة الطبية للدكتور ادريس (بش). ليتم بعد ذلك تجهيز عقدها الجديد بالشروط الجديدة المتفق عليها بين الطرفين، وهو ما يعكس حسن نيتها واستعدادها الدائم لتنفيذ واجباتها التعاقدية وحيث من جهة ثانية، فإنه على فرض أن البنك المستأنف عليه له حق تفعيل مسطرة تحقيق الرهن العقاري باعتباره دائناً متوفراً على شهادة التقييد الخاصة، فإن هذا الحق يبقى دائماً مقيداً باحترام الشكليات الجوهرية التي من مدونة الحقوق العينية التي تشترط توجيه إنذار عقاري بالعنوان الصحيح للمدين قصد أداء ما بذمته داخل أجل 15 يوماً من تاريخ التوصل، وذلك تحت طائلة البطلان؛ رضا القانون، ولا سيما مقتضيات المادة 215 وأنه بالرجوع إلى وقائع النزاع، يتضح أن البنك المستأنف عليه قد أدخل بهذه المقتضيات الشكلية، إذ تعمد تبليغ العارضة بعنوانها القديم رغم علمه اليقيني بعنوانها الجديد كما أقرت بذلك مسؤولة الوكالة البنكية، وهو ما يشكل سوء نية صريحاً وتحالفاً على الشكلية الجوهرية التي يقوم عليها الإنذار العقاري وأن دفع العارضة ومطالبتها بإبطال المسطرة اللاحقة بتحقيق الرهن، ترتكز بشكل أساسي على الخروقات الشكلية للمسطرة ومشكل العنوان الذي تعمد المستأنف عليه التغاضي عليه ومباشرة مسطرة حساسة، كمسطرة تحقيق الرهن وتبليغها إلى عنوان كان من المتوقع من الأول أنها لن تتواجد فيه وأن المستأنف عليه وإلى غاية كتابة هذه الأسطر، لم يقدم أي تفسير منطقي لواقعة تجاهله للعنوان الجديد للعارضة، إذ اقتصر دفعه على أحقيته بصفته مالكاً لشهادة التقييد الخاصة، في تحقيق الرهن دون التطرق والجواب على دفع العارضة بخصوص واقعة تجاهل عنوانها الصحيح، الذي تفر المستأنف عليها شخصياً بالتوفر عليه وأنه غير خاف على المحكمة أن احترام إجراءات التبليغ يشكل الأساس القانوني للمسطرة تحقيق الرهن العقاري، نظراً لحجم الالتزامات والتضحيات التي يقوم بها المواطن في سبيل الحصول على سكن، قار، بغض النظر على الفوائد البنكية الصارخة التي يؤديها، إذ أقل حق يمكن أن يتمتع به هذا المواطن هو الحق في الإشعار بالعنوان الصحيح، حتى تتسنى له الفرصة للدفاع عن نفسه وبالتالي فأي إخلال يترتب عنه بطلان المسطرة برمتها، ويجعل جميع الإجراءات اللاحقة - بما في ذلك البيع بالمزاد - مجرداً من أي أساس قانوني ومن جهة ثالثة فإنه بالاطلاع على الكشوفات الحسابية لنزلة الحال، سيتبين للمحكمة أن المستأنف عليه كان يستخلص أقساطه بشكل متتالي، وبدون توقف مما يعكس احترام العارضة لالتزاماتها التعاقدية معه وعلى فرض أن العارضة لم تؤدي بعض الأقساط الشهرية، وهو ما تنازع فيه العارضة بقوة، فاته وتطبيقاً للمادة 151 من القانون 08-31 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك، فإن أحكام القسم الخامس منه والمطبقة على الاستدانة ومنها الاستهلاكية كما هو الحال في ملف النزاع، تعتبر من النظام العام وأنه غير خاف على المحكمة أنه يعتبر متوقفاً عن الأداء المقترض الذي لم يتم يشديد ثلاث أقساط متتالية بعد استحقاقها ولم يستجب للإشعار الموجه إليه طبقاً لمقتضيات المادة 109 من القانون - المتعلق بتدابير حماية المستهلك التي تنص على: "يعتبر متوقفاً عن الأداء المقترض الذي لم يتم بتشديد ثلاث أقساط متتالية بعد استحقاقها ولم يستجب للإشعار الموجه إليه" وأنه يتفحص وثائق الملف سيتبين للمحكمة بأنه لا دليل على توصل العارضة بالإنذار من أجل الأداء ذلك، لجعلها في حكم المتوقفة عن الأداء بمفهوم المادة 109 اعلام وحيث أنه تأسيساً لما سبق فإنه يكون معه طلب المستأنف عليه معيباً شكلاً مما كان يتعين التصريح بعدم قبول طلبه المادة 109 من القانون 08-31 المتعلق بتحديد تدابير الحماية المستهلك الذي يعتبر القانون الماطر للعلاقة التعاقدية بين العارضة والمؤسسة البنكية وأنه خلافاً لمزاعم المستأنف عليه، فإن إغفاله تبليغ العارضة في عنوانها حقيقي يعد أكبر إخلال إجرائي يمكن أن يعيب مسطرة تحقيق الرهن العقاري في أن التبليغ يشكل الأساس القانوني الذي تبنى عليه المسطرة برمتها. إذ أن المشرع ألزم الدائن المتوفر على شهادة التقييد الخاصة بتوجيه إنذار عقاري وفق مقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية، إنما قصد من ذلك ضمان علم المدين علماً يقينياً بوجود التزام مترتب بذمته، ومنحه أجلاً محدداً للوفاء قبل مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري وأن الثابت من وثائق الملف وإقرار مديرة الوكالة البنكية أن المستأنف عليه، رغم علمه المسبق بعنوان العارضة الجديد، فقد تعمد اللجوء إلى التبليغ في عنوان قديم، الأمر الذي لا يمكن تفسيره إلا في إطار سوء النية والتحايل على الشكلية الجوهرية التي يفرضها القانون. وإن مثل هذا السلوك لا يعد مجرد خطأ شكلي بسيط، بل يُعتبر خرقاً جسيماً يقوض الأساس القانوني للمسطرة ويجعلها باطلة وأن العارضة تتحفظ في اللجوء إلى القضاء الجزري في هذا الخصوص وأنه غير خاف على المحكمة أن الشكلية المقررة في باب التبليغ ليست غاية في حد ذاتها، وإنما هي ضمان أساسية لحقوق الأطراف، وأن أي إخلال بها يترتب عنه بطلان جميع الإجراءات اللاحقة، فإن إغفال تبليغ العارضة في عنوانها الصحيح يؤدي حتماً إلى إبطال مسطرة الحجز التنفيذي وما تفرع عنها من بيع بالمزاد العلني، لأن هذه الأخيرة لا

يمكن أن تقوم على أساس قانوني معيب وأنه إذا كان للبنك المستأنف عليه من حيث المبدأ، حق اللجوء إلى مسطرة تحقيق الرهن باعتباره دائناً مرتهاً ، فإن هذا الحق يبقى دائماً مقيداً بوجوب احترام الشكليات المقررة قانوناً، والتي لا يمكن التغاضي عنها أو الاستعاضة عنها بإجراءات معيبة وبذلك، فإن أي ادعاء بخلاف ذلك يبقى مجرد مزاعم لا أساس لها، ويظل الخرق المتمثل في عدم التبليغ الصحيح كافياً وحده لإسقاط المسطرة بكاملها وإبطال جميع آثارها القانونية وحول السبب المتعلق بعدم موضوعية الخبرة التقويمية فإن تقارير الخبرة لا تكون صحيحة من الناحية القانونية، إلا إذا التزمت بالموضوعية والدقة في تحديد المعطيات الواقعية والقيمة الاقتصادية الحقيقية للأصل محل النزاع وانه بالرجوع الى ما تضمنه تقرير الخبرة المودع بملف التنفيذ من تحديد قيمة المتر المربع للعقار موضوع البيع في مبلغ 12.500 درهم يتبين أن هذه النتيجة لا تعكس القيمة السوقية الفعلية للعقار، ذلك أن هذا الأخير عبارة عن شقة كائنة بشارع مرموق بقلب مدينة الدار البيضاء، وفي بناية حديثة، مما يجعل قيمته التجارية والاقتصادية الحقيقية تفوق بكثير التقدير المعتمد من طرف الخبير وأن هذا التباين الشاسع بين القيمة الحقيقية للعقار وبين المبلغ الخبرة يشكل انحرافاً واضحاً عن مبدأ الدقة الموضوعية الواجب توافرها في أعمال الخبرة، في تقرير ويجعل التقرير موضوع طعن جدي من حيث مشروعية نتائجه وعدم مطابقته لواقع الحال وحول ضرورة اجراء بحث في النازلة الحالية فإن واقعة التغاضي على العنوان الصحيح للعارضة، تبقى ثابتة من خلال الوثائق المدلى بها من طرف العارضة بمقالها الاستثنائي ومذكرتها الحالية وأنه بالتالي فإن اجراء بحث في النازلة الحالية، من شأنه الوقوف على حقيقة كون المدعي فعلاً ارتكب أخطاء شكلية من شأنها أن تبرر طلب العارضة فيما يخص بطلان مسطرة تحقيق الرهن وجميع الإجراءات المصاحبة لها وبناء على ثبوت ما سبق ذكره، فانه لا يُتصور أن تقضي المحكمة بعدالة في ملف تم تفويت مراحل جوهرية فيه للمدين دون علمه أو حضوره، خصوصاً وأن التبليغ يشكل مفتاح ولوج العدالة وممارسة حق الطعن أو الأداء أو التسوية وبالتالي فإن مسطرة الإنذار العقاري، وما تبعها من تقييد، وتحديد تاريخ السمسرة وبيع العقار بالمزاد كلها إجراءات قائمة على تبليغ غير قانوني، مما يسقط عنها الشرعية القانونية ويجعلها عرضة للبطلان المطلق، ملتزمة أساساً القول ببطلان الحكم المستأنف والحكم وفق طلب العارضة بمقالها الاستثنائي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطياً الأمر باجراء بحث قصد الوقوف على حقيقة النزاع مع حفظ حق العارضة في تقديم مستنتاجاتها بعد البحث.

أرفقت ب: نسخة من الأمر الرئاسي ونسخة من محضر معاينة المفوض القضائي .

وبناء على رسالة تأكيدية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 20/10/2025 عرض فيها مصرف (م.) الحكم علماً أي قد اطلعت على مذكرة السيدة مريم (ج.) المدلى بها خلال سنة 06/10/2025 فتبين أنها لا تتضمن ما من شأنه أن ينال من البيانات والدفع المثارة ضمن مذكرة جواب العارض السالفة ، ملتصقا ما ورد في مذكرة جوابه و الحكم وفق كامل ما جاء فيها.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع السيد محمد (خ.) بجلسة 20/10/2025 عرض فيها أن مناط الطعن هو المطالبة بالغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد ببطلان الانذار العقاري والحجز التنفيذي موضوع ملف التنفيذ 2022/8516/431 والبيع القضائي بالمزاد العلني المنصب على العقار عدد 16588/71 مع ارجاع الحالة إلى ما كانت عليه وأن محضر البيع بالمزاد العلني يعتبر سند ملكية لصالح من رسا عليه المزاد طبقا للفصل 480 من قانون المسطرة المدنية، وهو يطهر العقار المبيع من جميع الحقوق السابقة على تاريخ إنجازه، بما فيها التحملات والديون الخاصة والعامه المنقل بها وأن أي منازعة بشأن استحقاق العقار المبيع أو مدى سلامة مسطرة الحجز عقاري يجب أن تتم قبل السمسرة ورسو المزايدة النهائية عملا بمقتضيات الفصول 482 و 483 و 484 من نفس القانون وأيضا المادة 117 من مدونة التجارة التي تحيل عليها وأن مسطرة البيع الجبري للعقار فيها من العلانية والإشهار ما يقطع دابر كل منازعة بشأن حقوق لم يتم المجاهرة بها في إبانها وأنه بانتقال ملكية العقار موضوع الدعوى إلى العارض الراسي عليه المزاد شاغله الذي لا تربطه به صلة في حكم المحتل وأن محضر البيع بالمزاد العلني الذي يشكل سند العارض، لم يكن موضوع أي طعن أو منازعة ولم تثر بشأنه أية دعوى قضائية عند إجراءات البيع بالمزاد العلني الأمر الذي يجعل الحكم المطعون ضده معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على حكم القانون، ولم يخرق المقتضيات القانونية المحتج بها والدفع المثارة جميعها بالتالي غير جديرة بالإعتبار وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه، قد اعتمدت من الناحية القانونية مقتضيات الفصل 484 من ق م م للاستدلال على ان المنازعة المطروحة من قبل المستأنفة ليست جديرة لوقوع السمسرة والبيع بالمزاد العلني، وردت كذلك باقي الدفع بأنها أجنبية عن المركز القانوني للعارض، وليس

من شأنها ان يواجه بها هذا الأخير لكونها تنصرف إلى علاقة المديونية بين المستأنفة نفسها والبنك المستأنف ضده ولما كان الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية يقضي بأنه " يعتبر محضر المزايدة سند ملكية لصالح الراسي عليه المزايدة " ، ولما كان الفصل 484 من نفس القانون كذلك ينص على أن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم قبل السمسرة " فإنه يتعين والحالة هذه التصريح بتأييد الحكم المستأنف ويبيشير العارض في هذا الصدد إلى قرارات محكمة النقض بالرباط والتي تؤكد على أن محضر المزايدة هو سند ملكية الراسي عليه المزايدة، وأن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم قبل السمسرة تحت طائلة سقوط الحق وأن الحكم المطعون فيه معطل تعليلا كافيا ما دام أن المستأنفة لم تطعن في البيع بالمزاد العلني إلا بتاريخ لاحق لوقوعه وأن العارض هو مشتري حسن النية فلا يمكن الإضرار بحقوقه بشأن الوقائع التي لا يعلمها ولا يمكن المساس بمحضر رسو المزايدة عليه وأنه بهذا لا يبقى مجال للطاعنة للتمسك ببطلان الإجراءات السابقة للبيع الجبري بعد تمامه و انتقال ملكية المبيع للعارض حسن النية وكيفما كان الأمر فإن دعوى النازلة دعوى إبطال إنذار عقاري ودعوى بطلان إجراءات الحجز وأن الأولى لا تتوفر شروطها لأن إبطال الإنذار العقاري أساسه المدانة من حيث صحتها أو انقضاؤها كليا أو جزئيا وهذا الجانب غير مثار من الطرف المدعى حسب مقاله وأما الثانية فهي لم تقدم في وقتها وفقا لما ذكر، مما يكون معه الحكم المستأنف معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني سليم وغير خارق للقانون، وأسباب الطعن بالتالي غير جديرة بالاعتبار وأن الفصل 484 من ق.م.م كرس صراحة مقتضياته لحماية صحة وسلامة إجراءات الحجز واشترط حصول الطعن قبل السمسرة مهما كانت أسبابه ، ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 03/11/2025 عرض فيها حول الدفع بعدم سلوك البنك لإجراءات عملية الوساطة دفعت المستأنفة كون إجراءات الإنذار العقاري باطلة بعلته عدم سبق سلوك البنك لإجراءات عملية الوساطة وان ذلك لا يستند على أساس، نظرا لكون المستأنفة لم تدل بما يفيد أنها أخبر البنك أن عدم تسديد الأقساط ناتجا عن الفصل عن العمل أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة كما أنها لم تسلك المسطرة القانونية كما أوردها قانون حماية المستهلك بشأنها. وحيث بذلك فإن شروط أعمال مقتضيات المادة 111 من القانون رقم 31.08 غير محققة. ومن جهة أخرى، فإن طلبه هذا يتطلب كذلك إثبات أنها أشعرت البنك أن عدم تسديد الأقساط ناتجا عن الفصل عن العمل أو عن حالة اجتماعية غير متوقعة حسب ما تتطلبه المادة 111 من القانون رقم 31.08 التي تلزمها بإشعار المقرضة بتحقيق ذلك وبكل ما من شأنه إثارة عملية الوساطة وأن هناك قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 2017/03/08 يجيب عما أثاره المستأنف بكون المستأنف لم يحترم مقتضيات العقد إذ أنه لم يلتجئ إلى الوساطة قبل إقامة الدعوى، الذي جاء في حثياته ما يلي: حيث ثبت صحة الوسيلة المعتمدة من قبل المستأنف بشأن مبادرة اللجوء إلى نظام الوساطة الخاص بالمركز المغربي للوساطة البنكية ... جعلها المشرع على عاتق العميل وليس على عاتق المؤسسة البنكية حسب مقتضيات الفصل 4 الذي ينص على أنه قبل إحالة الملف على الوسيط، يجب على الزبناء أولا توجيه شكايتهم للمصالح المختصة في المؤسسات التابعة لها ويمكن إحالة الشكاوى المبررة بشكل صحيح بكل الوثائق الإثباتية على المؤسسات عبر البريد المضمون مع إشعار بالاستلام أو بإيداعها لدى هذه الأخيرة مقابل وصل أو إشعار بالاستلام... الأمر الذي يبقى ما ذهب إليه الحكم المستأنف من اعتبار الدعوى مختلة شكلا لعدم سلوك المؤسسة البنكية لمسطرة الوساطة البنكية وقضائه بعدم قبول الدعوى في غير محله وما دام المستأنف عليه الذي أثار كونه عاملا وكونه طرد من عم عمله بحسب وثائق الملف لم يدل بما يثبت قيامه بإجراءات الوساطة البنكية فإن الطلب يبقى سليما من الناحية الشكلية." وان المستأنفة لم تدل بما يثبت قيامها بإجراءات الوساطة البنكية فإن الإنذار العقاري يبقى سليما من الناحية الشكلية مما ينبغي معه رد الدفع بهذا الخصوص وخلافا لما ذهب إليه المستأنفة فإن الإنذار العقاري قد بلغ إليها في العنوان الذي اختارته ضمن عقد القرض كمحل للمخابرة معها وأنه بالرجوع إلى عقد القرض العقاري المضمون برهن يتضح أنه يفيد أن عنوانها الكائن بتجزئة [العنوان] الدار البيضاء هو نفسه المضمن بالإنذار العقاري المحتج ببطلانه وأن إجراءات الإنذار العقاري قد بلغت تحت إشراف كتابة ضبط المحكمة التجارية وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية والمحال عليه بموجب الفصل 469 من نفس القانون، فضلا عن تبليغها بالبيع بعد تنصيب قيم في حق المستأنفة وتعليقه ونشره في الجريدة، ومن تمة فإن كل ما تم التمسك به من أسباب للقول بالبطلان لا ينال من سلامة إجراءات التبليغ المحتج بها وحول المنازعة في المديونية على أساس أداء الأقساط فإن الإنذار العقاري حسب التشريع المغربي هو وسيلة قانونية قررها المشرع لفائدة الدائن المرتهن الحائز على شهادة التقييد الخاصة من أجل تحصيل مبلغ الدين من المدين أو الكفيل العيني حسب مقتضيات المادة 215 من مدونة الحقوق العينية وان الثابت

فقها وقضاء، أن الدائن الحائز على شهادة التقييد الخاصة المنصوص عليها في الفصل 58 من ظهير التحفيظ العقاري له أن يباشر مسطرة التنفيذ الجبري لاستيفاء دينه دون الحصول على سند تنفيذي وذلك عملا بالفصل 204 من القانون العقاري ولا يمكن التعرض على الإنذار بسبب المنازعة في الدين وانه استنادا لما هو مثبت في الكشوف، فإن منازعة المستأنفة في المديونية ظلت مجردة عن أي إثبات لعدم إدلائها بما يثبت فعلا أدائها للدين موضوع الإنذار العقاري المطلوب إبطاله، ذلك أن المنازعة المجردة لا تؤثر على الإنذار العقاري ولا توقف إجراءاته وانه في غياب أي منازعة جدية في الإنذار العقاري أو في سلامة الالتزام، فإن أسباب الطعن وفي هذا الاتجاه أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارا تحت عدد 888 بتاريخ 2007/02/15 في الملف رقم 2014/05/4314 وان الأسباب المعتمدة في طلب بطلان الإنذار العقاري غير معززة بما يؤيد الاستجابة لها ولا يمكن أن تتم بمناسبة دعوى البطلان وإنما يتعين سلوك المساطر القانونية من أجل ذلك وبالتالي، فإن دفعات المستأنف لا تتعلق بمنازعة جدية في الإنذار العقاري أو في سلامة الالتزام موضوع الرهن أو شهادة التقييد الخاصة مما يكون معه الطلب غير مبني على أساس ويتعين رده وحول طلب إجراء بحث فإن المدعية في مذكرتها التعقيبية تطلب من المحكمة إجراء بحث لإثبات ارتكاب أخطاء شكلية لتبرير طلب بطلان مسطرة تحقيق الرهن وحول الدفع بعدم موضوعية الخبرة فإن الخبرة المنجزة لتحديد انطلاق المزاد العلني لا يتوقف عليها البت في موضوع الدعوى وإنما فقط اقتراح البيع بالمزاد العلني والذي يتوقف قبوله أو رفضه على موافقة السيد رئيس المحكمة باعتبار أنها لا تهدف إطلاقا إلى تحديد قيمة العقار، وإنما هدفها هو وضع ثمن مرجعي أو اقتراح الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزايدة العلنية، وأن الثمن المقترح من طرف الخبير ما هو إلا نقطة الانطلاق للبيع وأن رئيس المحكمة هو من يملك صلاحية الموافقة على البيع وان كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة عملا بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية لكون مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعها تعرف عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة من نشر وتعليق الخ..... واستنادا إلى ما تم توضيحه أعلاه، فإن جميع الأسباب المؤسس عليها أوجه الاستئناف حول طلب بطلان الإنذار العقاري وما يترتب عنه من إجراءات التنفيذ تبقى غير ذي أساس، مما يتعين معه تأييد الحكم المستأنف، ملتصقا بالقول والحكم بتأييد الحكم الابتدائي وتحميل المستأنف الصائر برمته.

وبناء على المذكرة التأكيدية المدلى بها من دفاع المستأنفة بجلسة 03/11/2025 عرض فيها أنها تلتمس بعد تأكيد المذكرة الحالية، والمذكرة السابقة و المقال الاستئنافي والقول ببطلان الحكم المستأنف والحكم وفق طلب العارضة بمقالها الاستئنافي مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 03/11/2025، أدلى خلالها الأستاذ (م.) بمذكرة تعقيب و ألفي بالملف مذكرة تعقيب للأستاذ (ق.ع.) و حضرت الأستاذة (فر.)، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 10/11/2025.

التعليل

حيث تمسكت الطاعنة ضمن مقالها الاستئنافي ببطلان إجراءات الإنذار العقاري و الحجز التنفيذي موضوع محضر إرساء المزاد المؤرخ في 18/10/2023 للأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن العقار موضوع الدعوى تم بيعه بالمزاد العلني في إطار ملف التنفيذ عدد 431/8516/2022 حسب الثابت من محضر إرساء المزاد المؤرخ في 18/10/2023، و ان المستأنف عليه الثاني باعتباره المشتري باشر إجراءات التقييد بالرسم العقاري بحيث أصبح مقيدا به باعتباره المالك للرسم العقاري عدد 16588/71 وفق شهادة الملكية المشتركة الصادرة عن المحافظة العقارية للمعاريف بتاريخ 23/10/2023.

وحيث إنه طبقا للفصل 484 من قانون المسطرة المدنية فإن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة وهو ما نحت إليه محكمة النقض في قرارها عدد 268 الصادر بتاريخ 04/04/2017 في الملف المدني عدد 2107/1/1/2016 والذي جاء فيه "لما كانت مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعها تعرف عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة

من نشر و تعليق، فإن كل طعن بالبطلان يجب أن يتم قبل السمسرة"، و أنه استنادا لذلك و أمام إتمام إجراءات السمسرة و رسو البيع بالمزاد العلني ثم تسجيل المشتري لشرائه بالرسم العقاري، فإن ذلك يطهر البيع المنجز من كل ادعاء لحق على العقار موضوع إجراءات الإنذار العقاري وهو ما نصت عليه المادة 230 من مدونة الحقوق العينية التي نصت في فقرتها الثانية على أنه "يترتب على تقييد محضر إرساء المزاد بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزاد و تطهيره من جميع الامتيازات و الرهون"، و يبقى ما تمسكت به الطاعنة بهذا الشأن غير ذي أثر.

وحيث إن ما أثارته الطاعنة من أسباب متعلقة بإجراءات الإنذار العقاري و الحجز التنفيذي المرتكزة على عدم سلوك مسطرة الوساطة و عدم ثبوت الإخلال بتنفيذ التزامها بأداء الأقساط فضلا عن تبليغها بعنوان غير عنوانها الحقيقي هي أسباب لا محل لمناقشتها أمام ثبوت بيع العقار قضائيا للغير وفق المفصل أعلاه، و تبقى الطاعنة في حال إثبات الأسباب المذكورة محقة في الرجوع بدعوى المسؤولية متى توافرت عناصرها.

وحيث إنه اعتبارا لما ذكره يبقى الاستئناف مردودا مما يستوجب تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.