

Saisie immobilière : l'invocation en appel de nouveaux moyens de nullité de la procédure de vente aux enchères, non soulevés en première instance, est irrecevable pour changement de la cause de la demande.

Identification			
Ref 43432	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1112
Date de décision 12/06/2025	N° de dossier 2025/8213/662	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Vente aux enchères, Saisie immobilière, Réalisation de l'hypothèque, Procédure civile, Principe du double degré de juridiction, Nullité des procédures, Notification au curateur, Moyens nouveaux en appel, Changement de la cause de la demande	
Base légale Article(s) : 39 - 469 - 470 - 474 - 476 - 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) : 219 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels Article(s) : 19 - Dahir n° 1-97-65 du 4 kaada 1417 (12 février 1997) portant promulgation de la loi n° 53-95 instituant des juridictions de commerce		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur un recours en nullité d'une adjudication, a confirmé le jugement du Tribunal de commerce en retenant que les moyens nouveaux invoqués pour la première fois en appel sont irrecevables. Elle rappelle que la présentation de griefs distincts de ceux débattus en première instance, tels que l'absence de convocation par l'expert ou des vices affectant le cahier des charges et les formalités de publicité, constitue une modification de la cause de la demande. Une telle modification méconnaît le principe du double degré de juridiction, dès lors que les premiers juges n'ont pas été mis en mesure d'examiner ces moyens. La Cour a par ailleurs estimé que le Tribunal de commerce avait suffisamment motivé sa décision quant à la régularité des notifications adressées au débiteur saisi par l'intermédiaire d'un curateur, seul moyen initialement soulevé. Il en résulte que le débat en appel est strictement limité aux questions de fait et de droit soumises à l'appréciation du premier juge.

Texte intégral

2025/8213/662

بمحضر رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التجارية بمراكش

السيد المحافظ على الاملاك العقارية بمراكش سيدي يوسف بن علي نائبه الأستاذ حسن (ب.) المحامي بهيئة مراكش.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

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

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/06/05

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

وبعد الإطلاع على مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مسجل و مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2025/04/22 استأنف الطاعن أعلاه الحكم رقم 3380 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/11/21 في اطار الملف عدد 2024/8213/2761 و القاضي شكلا بقبول المقال و موضوعا برفض الطلب وإبقاء الصائر على عاتق رافعه .

حيث لا دليل على تبليغ المستأنف الحكم المطعون فيه مما يكون معه الاستئناف مقدا داخل الاجل القانوني هذا فضلا على استيفائه لباقي الشكليات المتطلبة قانونا مما يتعين التصريح بقبوله شكلا .

في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي السيد محمد (ب.) تقدم بمقال افتتاحي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/08/13 يعرض من خلاله بأنه يملك الرسم العقاري عدد 43/13070، الكائن بجماعة واحة سيدي إبراهيم مراكش، المنقل برهن رسمي لفائدة المدعى عليه الأول، وأنه فوجئ بانتقال ملكية عقاره إلى المدعى عليها الثانية، وأن عقاره قد بيع بالمزاد العلني من طرف كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بمراكش بناء على مسطرة تحقيق الرهن من قبل المدعى عليه الأول، وأنه يؤسس طعنه ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني على خرق الفصلين 470 و 476 من ق م م، ويتمسك بخرق المادة 219 من مدونة الحقوق العينية، وأنه بصفته منفذ عليه لم يتم أعلامه بجريان مسطرة الحجز وتاريخ البيع، وهو ما أضر به لأن من حقه الأداء إلى غاية تاريخ المزادة، ويستوي من حيث النتيجة عدم التبليغ أصلا، أو حصوله بطريقة غير نظامية ملتصقا بملف التنفيذ رقم 2018/158 المفتوح بكتابة ضبط هذه المحكمة والتصريح ببطلان وإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني موضوع الملف التنفيذي المذكور وكافة الإجراءات والمحاضر المترتبة عنها بما في ذلك محضر إرساء المزاد العلني المنجز على اثره بتاريخ 2021/10/04 والتشطيب على المدعى عليها الثانية من الرسم

العقاري عدد 43/13070 وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش سيدي يوسف بن علي بالقيام بتقييد الحكم الذي سيصدر بعد صيرورته نهائيا وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وجعل الصائر على من يجب، وأدلى بصور شهادتي ملكية وصورة محضر إرساء المزاد العلني. وأجاب المدعى عليه الثاني بأنه لا وجود لـ ب.م.ت.خ. بعد تغيير اسمه الى ب.ا. الوكالة الرئيسية شارع محمد السادس، وأنه لا يجوز رفع الدعوى في مواجهة الأول بدل الثاني، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الطلب. وفي الموضوع، أكد أن المدعي لم يحدد الاطار القانوني لدعواه، فتارة يتحدث عن بطلان محضر إرساء المزاد العلني، وتارة أخرى عن بطلان إجراءات الحجز، وأنه قبل إرساء

2025/8213/662

المزاد العلني، أدرج العقار موضوع الصك العقاري عدد 43/13070 بعدة جلسات للبيع منذ سنة 2015 آخرها جلسة يوم 2021/09/21، وأن كافة الإجراءات بلغت للمدعي المنصب في حقه قيم بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية، وبعد استيفاء مسطرة القيم لكافة الإجراءات المتطلبة قانونا من نشر وتعليق، وتم نشر الإعلان بالبيع بجريدة العلم بتاريخ 2021/09/21 وتعليقه حسب الوثائق المدرجة في الملف رقم 2018/158، وأن كافة الإعلانات وجهت للقيم المنصب بصفة قانونية وفق ما ينص عليه الفصل 474 من ق م م، وتم تعليقها بالإدارات العمومية والأماكن المحددة قانونا لذلك حسب الثابت من المحاضر المنجزة من طرف المفوض القضائي الذي قام بإنجازها، وأن دفتر الشروط والتحملات المنصوص عليه بمقتضى الفصل 474 من ق م م وتم تضمينه كافة البيانات المتعلقة بالعقار، وأن المدعي فاته وأن الطعن على أساس أن الطعن في إجراءات الحجز العقاري لم يتم تقديمها قبل إجراء السمسرة، وأنه بخصوص خرق المادة 219 من مدونة الحقوق العينية، فالشهادة بوضعية الصك العقاري موضوع البيع نفسه لا تتضمن أي شريك له في العقار، ولا أي صاحب حق عيني، ملتصقا بالحكم برفض الطلب، وأدلى رفقة جوابه بصورة النموذج 7 وصورة الجريدة الرسمية وصورة عمل قضائي.

استأنفه الطاعن ناعيا عليه كونه لم يبلغ باي استدعاء من طرف الخبير الذي حدد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع البيع بالمزاد العلمي و عدم انجاز دفتر التحملات داخل الاجل المحدد قانونا و عدم تضمينه جميع البيانات اللازمة و كذا عدم التعليق بالعقار المحجوز و عدم القيام بإجراءات التعليق باللوحة المخصصة للإعلانات القضائية لم تتم وفق الشكل المحدد بالمرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17 الذي ينص على انه كلما تعلق الامر بمسطرة تحقيق الرهن يجب تعليق الإعلان مرتين تفصل بينهما مدة 15 يوما و ان خلو الملف مما يفيد استيفاء هذا الاجراء يجعل الحكم منعدم الأساس القانوني ، و من جهة ثانية فان المحكمة لم تتأكد من استيفاء الطرف المدعى عليه لاجراء تعليق اعلان البيع بلوحة الإعلانات بمكاتب السلطات الإدارية المختصة و خاصة مكتب القيادة التابع لدائرة نفوذها عقار العارض المبيع بالمزاد رغم ان هذا الإجراءات يعتبر اجراء جوهريا لتحقيق الاشعار المتوخي من طرف المشرع ، و من جهة ثالثة فان العارض أسس طعنه ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني على خرق الفصلين 470 و 476 من ق م م اللذين ينصان على انه « يبلغ في الأيام العشرة الأولى من الاجل – الوارد في الفقرة الأولى – عون التنفيذ للمنفذ عليه أو من يقوم مقامه ضمن الشروط المنصوص عليها في الفصل 469 إتمام إجراءات الاشهار و يخطره بوجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة يستدعى في الأيام العشرة الأخيرة من نفس المدة لنفس التاريخ المحجوز عليه و المتزايدين الذين قدموا عروضهم طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 474 من نفس القانون ، علما ان الفصل 476 يحيل في فقرته الثانية على الفصل 469 من نفس القانون الذي بدوره على الفصل 39 المتعلق بالتبليغ للقيم ، و انه لا دليل بالملف على سلوك هذه الإجراءات بشكل نظامي و احترام الاجال المنصوص عليها قانونا ملتصقا بعدم سلامة إجراءات البيع بالمزاد العلني .و من جهة رابعة فان العارض استدلل بتوجه حديث لمحكمة النقض اكدت من خلاله ان قواعد الشكل تفسر تفسيريا ضيقا و ان الخاص لا يسري على العام عكس العام يبقى على عمومته ما لم يقيد و ينص الفصل 484 من ق م م في فقرته الأولى على أنه : « يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة و تتبع في هذا الطعن نفس المسطرة المشار اليها في الفصل السابق المتعلقة بدعوى الاستحقاق 6 و مؤدى ذلك انه يتعلق بالطعن في

2025/8213/662

إجراءات الحجز العقاري اما الطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلمي فليس هناك ما يمنع تقديمه بعد اجراء السمسرة لأنه قد يبيني على

عيوب وقعت اثناء السمسة و بالتالي لا يتصور الطعن فيها قبل هذا التاريخ و الحكم لما سوى بين الطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلني و الطعن في إجراءات الحجز العقاري و رتب نفس الأثر الوارد في الفصل 484 من ق م م خلافا لتوجه محكمة النقض لم يركز حكمه على اساس ملتصا الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد تصديا وفق طلبات العارض المفصلة في مقاله الافتتاحي .

و أجاب المستأنف عليه الأول بكون المستأنف اختار مقاضاة العارض على عنوان الوكالة الرئيسية بشارع محمد السادس بمراكش و ان مقال الاستئناف مختل شكلا ملتصا عدم قبوله و موضوعا فان الحكم صادف الصواب و طبق القانون تطبيقا سليما و استند لتعليل صحيحة ملتصا تأييده .

و أجاب المطلوب الحكم بمحضره الثاني السيد المحافظ على الأملاك العقارية بكون المستأنف لم يرق باجراء تقييد احتياطي لموضوع هذه الدعوى و ذلك تحسبا لاي حكم تثار معه صعوبة في التقييد و ان المحافظ ليست له الصفة و لا المصلحة في التقاضي بالمركز المحدد في الدعوى و انه يعمل فقط على ممارسة اختصاصاته كما هي محددة في الفصل 4 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/04 كما وقع تعديله و نسخ بعض احكامه .

و أدرجت القضية بعدة جلسات اخرها جلسة 2025/06/05 حضر ن (امحمدي) عن نة (الهداجي) و نة (النوازلي) عن نة (الشرايكي) و نة (امحمدي) عن المحافظ فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة مع حجزها للمداولة لجلسة 2025/06/12 فاصدرت بشأنها القرار الآتي نصه :

محكمة الاستئناف

و حيث فضلا عن كون المستأنف غير من سبب الدعوى لما أضاف أسباب جديدة للتمسك ببطان إجراءات البيع بالمزاد العلني حدد إياها في عدم تبليغه باي استدعاء من طرف الخبير الذي حدد الثمن الافتتاحي للعقار و عدم انجاز دفتر التحملات داخل الاجل المحدد قانونا و عدم تضمينه جميع البيانات و كذا عدم التعليق بالعقار المحجوز و عدم القيام بإجراءات التعليق باللوحة المخصصة للإعلانات القضائية وفق الشكل المحدد بالمرسومة الملكي و أن المحكمة لم تتأكد من استيفاء الطرف المدعى عليه لإجراء تعليق اعلان البيع بلوحة الإعلانات بمكاتب السلطات الإدارية المختصة و خاصة مكتب القيادة التابع لدائرة نفوذها عقار العارض المبيع بالمزاد و الحال ان كلها أسباب لم يتم التمسك بها امام محكمة أول درجة حتى يتسنى لها مناقشتها على اعتبار ان المقال الافتتاحي أسس تحديدا على عدم اعلام الطاعن بجريان مسطرة الحجز و تاريخ البيع بالمزاد و خرق الفصلين 470 و 476 من قانون المسطرة المدنية و هو ما اجابت عنه المحكمة المذكورة بما فيه الكفاية في حيثياتها لما سردت بشكل مفصل دقيق مسطرة تبليغ المستأنف إجراءات السمسة بعد اطلاعها على الملف التنفيذي 2018/158 مؤكدة انه تم تبليغه بتاريخ 2021/08/02 بواسطة القيم بوجوب حضور السمسة و مرة أخرى بتاريخ 2021/09/15 بنفس الطريقة و بعد وقفها على سلامة الإجراءات القبلية للسمسة بعد ان تبين لها تبليغه بالاستدعاء لحضور سمسة بيع العقار بواسطة القيم بتاريخ 2021/09/09 كما تم تعليق الإعلان القضائي لبيع العقار محل النزاع بسبورة الإعلانات القضائية و نشر نفس الإعلان بجريدة العلم الصادرة بتاريخ 2021/09/09 و لكون هذه الإجراءات التي لم تكن محل أي تحفظ أو طعن من الطاعن و انه لم يضمنها وسائله فإن

2025/8213/662

ما أثير بشأن عدم الاعلام بإجراءات البيع بالمزاد العلني و عدم سلامة هذه الإجراءات و دون تحديده تحديدا نافيا للجهالة للخروقات المزعومة للفصلين 470 و 476 التي جاءت عامة و مجملة غير جدير بالاعتبار ، مع وجوب الإشارة الى كون المحكمة لم تكن ملزمة بمراقبة إجراءات و القول بصحتها من عدمه دون أي طعن صريح، و لما كان من المعلوم أن إثارة أسباب جديدة لبطان إجراءات البيع بالمزاد العلني بصرف النظر عن جدتها من عدمه ينم عن تغيير حقيقي في سبب الدعوى و الحال أن محكمة ثاني درجة لا تملك هذا الحق لما فيه من مساس من مبدأ التقاضي على درجتين ، و بالنظر الى أن إجراءات الحجز العقاري لم تكن أيضا محلا لوسائل الطاعن يبقى ما انتهى اليه الحكم المستأنف قانونيا و لم يخرق أي مقتضى مما وجب تأييده و الوسيلة بكافة فروعها على غير أساس من الصحة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا في حق المستأنف عليه الأول و المطلوب الحكم بمحضره الثاني و غيابيا في حق الباقي

في الشكل: بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنف الصائر .

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

الرئيس

المستشارة المقررة

كاتب الضبط

Version française de la décision

En présence du chef du secrétariat-greffe du Tribunal de commerce de Marrakech.
Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali, représenté par Maître Hassan (B.), avocat au barreau de Marrakech.

Sur la base du mémoire d'appel, du jugement attaqué, des conclusions des parties et de l'ensemble des documents versés au dossier.

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

Les parties ayant été convoquées à l'audience du 5 juin 2025.

En application des dispositions de l'article 19 de la loi sur les tribunaux de commerce et des articles 328 et suivants, et 429 du Code de procédure civile.

Après avoir pris connaissance des conclusions du Ministère Public.

Après en avoir délibéré conformément à la loi.

En la forme : Considérant qu'aux termes d'un mémoire enregistré et ayant fait l'objet du paiement des droits de timbre le 22 avril 2025, l'appelant susmentionné a interjeté appel du jugement n° 3380 rendu par le Tribunal de commerce de Marrakech le 21 novembre 2024 dans le cadre du dossier n° 2024/8213/2761, qui a statué en la forme sur la recevabilité de la demande et, au fond, sur son rejet, en laissant les dépens à la charge du demandeur.

Considérant qu'il n'existe aucune preuve de la notification à l'appelant du jugement attaqué, ce qui implique que l'appel a été interjeté dans le délai légal, outre le fait qu'il satisfait aux autres formalités requises par la loi, ce qui justifie qu'il soit déclaré recevable en la forme.

Au fond : Considérant qu'il ressort des documents du dossier que le demandeur, Monsieur Mohamed (B.), a déposé une requête introductive d'instance ayant fait l'objet du paiement des droits de timbre le 13 août 2024, exposant qu'il est propriétaire du titre foncier n° 43/13070, situé dans la commune de Ouaha Sidi Brahim, Marrakech, grevé d'une hypothèque légale au profit du premier défendeur, et qu'il a été surpris par le transfert de propriété de son bien immobilier au profit de la seconde défenderesse, et que son bien a été vendu aux enchères publiques par le greffe du Tribunal de commerce de Marrakech sur la base d'une procédure de réalisation de l'hypothèque par le premier défendeur, et qu'il fonde sa contestation de la nullité des procédures de vente aux enchères publiques sur la violation des articles 470 et 476 du Code de procédure civile, et invoque la violation de l'article 219 du Code des droits réels, et qu'en sa qualité de personne saisie, il n'a pas été informé du déroulement de la procédure de saisie et de la date de la vente, ce qui lui a causé un préjudice car il avait le droit de payer jusqu'à la date de l'adjudication, et il en va de même en cas de non-notification, ou de notification irrégulière, sollicitant la jonction du dossier d'exécution n° 2018/158 ouvert au greffe de ce tribunal, et la déclaration de nullité des procédures de vente aux enchères publiques objet du dossier d'exécution susmentionné et de toutes les procédures et procès-verbaux en découlant, y compris le procès-verbal d'adjudication aux enchères publiques établi en conséquence le 4 octobre 2021, et la radiation de la seconde défenderesse du titre foncier n° 43/13070 et l'ordre à Monsieur le Conservateur de la propriété foncière de Marrakech Sidi Youssef Ben Ali de procéder à l'inscription du jugement qui sera rendu après qu'il soit devenu définitif et assorti de l'exécution provisoire et de laisser les dépens à la charge de qui de droit, et a produit des copies de certificats de propriété et une copie du procès-verbal d'adjudication aux enchères publiques. Le second défendeur a répondu qu'il n'y a pas de (B.M.T.Kh.) après le changement de son nom en (B.A.), Agence principale, Avenue Mohamed VI, et qu'il n'est pas permis d'intenter une action contre le premier au lieu du second, demandant qu'il soit statué sur l'irrecevabilité de la demande. Au fond, il a affirmé que le demandeur n'a pas précisé le cadre juridique de son action, car il parle tantôt de la nullité du procès-verbal d'adjudication aux enchères publiques, tantôt de la nullité des procédures de saisie, et qu'avant l'adjudication

aux enchères publiques, le bien immobilier objet du titre foncier n° 43/13070 a été mis en vente à plusieurs reprises depuis 2015, la dernière fois lors de la séance du 21 septembre 2021, et que toutes les procédures ont été notifiées au demandeur désigné en tant que tuteur sur la base de l'ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de commerce, et après l'accomplissement par le tuteur de toutes les procédures requises par la loi en matière de publication et d'affichage, et que l'avis de vente a été publié dans le journal Al Alam le 21 septembre 2021 et affiché conformément aux documents versés au dossier n° 2018/158, et que tous les avis ont été adressés au tuteur désigné légalement conformément aux dispositions de l'article 474 du Code de procédure civile, et ont été affichés dans les administrations publiques et les lieux désignés légalement à cet effet, comme il ressort des procès-verbaux établis par l'huissier de justice qui les a réalisés, et que le cahier des charges prévu par l'article 474 du Code de procédure civile a été établi et contenait toutes les informations relatives au bien immobilier, et que le demandeur a omis de contester dans les délais, au motif que la contestation des procédures de saisie immobilière n'a pas été présentée avant la tenue de la vente aux enchères, et qu'en ce qui concerne la violation de l'article 219 du Code des droits réels, l'attestation de la situation du titre foncier objet de la vente elle-même ne contient aucun associé dans le bien immobilier, ni aucun titulaire d'un droit réel, sollicitant qu'il soit statué sur le rejet de la demande, et a produit avec sa réponse une copie du modèle 7, une copie du Journal officiel et une copie d'une décision de justice.

L'appelant l'a interjeté en faisant valoir qu'il n'a été destinataire d'aucune convocation de la part de l'expert qui a fixé le prix d'ouverture du bien immobilier objet de la vente aux enchères publiques, que le cahier des charges n'a pas été établi dans le délai fixé par la loi, qu'il ne contenait pas toutes les informations nécessaires, qu'il n'y a pas eu d'affichage sur le bien saisi et que les procédures d'affichage sur le panneau réservé aux annonces judiciaires n'ont pas été effectuées selon la forme fixée par le décret royal du 17 décembre 1968 qui dispose que chaque fois qu'il s'agit d'une procédure de réalisation

de l'hypothèque, l'annonce doit être affichée deux fois à quinze jours d'intervalle et que l'absence dans le dossier de tout élément attestant de l'accomplissement de cette procédure rend le jugement dépourvu de fondement juridique, et d'autre part que le tribunal ne s'est pas assuré que la partie défenderesse a accompli la procédure d'affichage de l'annonce de vente sur le panneau d'affichage des bureaux des autorités administratives compétentes, notamment le bureau de la commanderie dont dépend le bien immobilier de l'exposant vendu aux enchères, alors que cette procédure est une procédure essentielle pour réaliser l'information recherchée par le législateur, et d'autre part que l'exposant a fondé sa contestation de la nullité des procédures de vente aux enchères publiques sur la violation des articles 470 et 476 du Code de procédure civile qui disposent que » dans les dix premiers jours du délai - figurant au premier alinéa - l'agent d'exécution notifie à la personne saisie ou à son représentant dans les conditions prévues à l'article 469 l'accomplissement des formalités de publicité et l'informe de la nécessité d'assister au jour fixé pour la vente aux enchères, la personne saisie et les enchérisseurs qui ont présenté leurs offres conformément au dernier alinéa de l'article 474 de la même loi sont convoqués dans les dix derniers jours de la même période pour la même date, sachant que l'article 476 renvoie dans son deuxième alinéa à l'article 469 de la même loi qui renvoie lui-même à l'article 39 relatif à la notification au tuteur, et qu'il n'y a aucune preuve dans le dossier que ces procédures ont été suivies de manière régulière et que les délais prescrits par la loi ont été respectés, demandant qu'il soit constaté l'irrégularité des procédures de vente aux enchères publiques. Et d'autre part, l'exposant a invoqué une orientation récente de la Cour de cassation qui a confirmé que les règles de forme s'interprètent de manière restrictive et que le particulier ne s'applique pas au général, contrairement au général qui reste général tant qu'il n'est pas limité, et l'article 484 du Code de procédure civile dispose dans son premier alinéa que : » Toute contestation de la nullité des procédures de saisie immobilière doit être présentée par requête écrite avant la vente aux enchères et la même procédure que celle mentionnée à l'article précédent relative à l'action en revendication 6 est suivie dans cette contestation » et qu'il s'agit de la contestation des

procédures de saisie immobilière, mais la contestation des procédures de vente aux enchères publiques n'est pas interdite après la vente aux enchères car elle peut être fondée sur des vices survenus lors de la vente aux enchères et, par conséquent, il n'est pas envisageable de la contester avant cette date, et le jugement, en assimilant la contestation des procédures de vente aux enchères publiques à la contestation des procédures de saisie immobilière et en attribuant le même effet que celui prévu à l'article 484 du Code de procédure civile contrairement à l'orientation de la Cour de cassation, n'a pas fondé son jugement sur une base, demandant l'annulation du jugement attaqué et de statuer à nouveau conformément aux demandes de l'exposant détaillées dans sa requête introductive d'instance.

Le premier intimé a répondu que l'appelant a choisi de poursuivre l'exposant à l'adresse de l'agence principale de l'avenue Mohamed VI à Marrakech et que le mémoire d'appel est vicié dans la forme, demandant son irrecevabilité et au fond, que le jugement est correct et a appliqué la loi de manière appropriée et s'est fondé sur un raisonnement correct, demandant sa confirmation.

Le second intimé, Monsieur le Conservateur de la propriété foncière, a répondu que l'appelant n'a pas procédé à l'inscription provisoire de l'objet de cette action afin d'anticiper toute décision qui soulèverait une difficulté d'inscription et que le Conservateur n'a ni la qualité ni l'intérêt pour agir au centre désigné dans l'action et qu'il ne fait qu'exercer ses compétences telles qu'elles sont définies à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 4 juin 1915 tel qu'il a été modifié et certaines de ses dispositions abrogées.

L'affaire a été inscrite à plusieurs audiences, la dernière étant celle du 5 juin 2025, à laquelle ont assisté Maître (Amhamdi) pour Maître (El Hedaji), Maître (Ennawazli) pour Maître (Cheraiki) et Maître (Amhamdi) pour le Conservateur, le tribunal a considéré l'affaire comme étant en état et l'a mise en délibéré pour l'audience du 12 juin 2025, date à laquelle il a rendu la décision dont la teneur suit :

Cour d'appel

Attendu que, outre le fait que l'appelant a modifié la cause de l'action en ajoutant de nouveaux motifs

pour invoquer la nullité des procédures de vente aux enchères publiques, en les précisant dans le fait qu'il n'a été destinataire d'aucune convocation de la part de l'expert qui a fixé le prix d'ouverture du bien immobilier, que le cahier des charges n'a pas été établi dans le délai fixé par la loi, qu'il ne contenait pas toutes les informations, qu'il n'y a pas eu d'affichage sur le bien saisi et que les procédures d'affichage sur le panneau réservé aux annonces judiciaires n'ont pas été effectuées selon la forme fixée par le décret royal et que le tribunal ne s'est pas assuré que la partie défenderesse a accompli la procédure d'affichage de l'annonce de vente sur le panneau d'affichage des bureaux des autorités administratives compétentes, notamment le bureau de la commanderie dont dépend le bien immobilier de l'exposant vendu aux enchères, alors que ce sont tous des motifs qui n'ont pas été invoqués devant le tribunal de première instance afin qu'il puisse les examiner, étant donné que la requête introductive d'instance était fondée précisément sur le fait que l'appelant n'a pas été informé du déroulement de la procédure de saisie et de la date de la vente aux enchères et sur la violation des articles 470 et 476 du Code de procédure civile, ce à quoi le tribunal susmentionné a répondu de manière satisfaisante dans ses attendus en relatant de manière détaillée et précise la procédure de notification à l'appelant des procédures de vente aux enchères après avoir consulté le dossier d'exécution 2018/158, confirmant qu'il a été notifié le 2 août 2021 par l'intermédiaire du tuteur de la nécessité d'assister à la vente aux enchères et une nouvelle fois le 15 septembre 2021 de la même manière et après s'être assuré de la régularité des procédures préalables à la vente aux enchères après qu'il lui a été prouvé qu'il a été notifié de la convocation à assister à la vente aux enchères du bien immobilier litigieux par l'intermédiaire du tuteur le 9 septembre 2021 et que l'annonce judiciaire de la vente du bien immobilier litigieux a été affichée sur le tableau d'affichage judiciaire et que la même annonce a été publiée dans le journal Al Alam paru le 9 septembre 2021 et étant donné que ces procédures n'ont fait l'objet d'aucune réserve ou contestation de la part de l'appelant et qu'il ne les a pas incluses dans ses moyens, alors

que ce qui a été soulevé concernant le défaut d'information sur les procédures de vente aux enchères publiques et l'irrégularité de ces procédures, sans préciser de manière précise et non équivoque les violations alléguées des articles 470 et 476 qui sont générales et sommaires, n'est pas digne d'être pris en considération, étant précisé que le tribunal n'était pas tenu de contrôler les procédures et de se prononcer sur leur validité ou non en l'absence de toute contestation explicite, et étant donné qu'il est notoire que la présentation de nouveaux motifs de nullité des procédures de vente aux enchères publiques, indépendamment de leur sérieux, traduit une modification réelle de la cause de l'action, alors que le tribunal de second degré ne dispose pas de ce droit en raison de l'atteinte au principe du double degré de juridiction, et considérant que les procédures de saisie immobilière n'ont pas non plus fait l'objet des moyens de l'appelant, ce à quoi est parvenu le jugement attaqué reste légal et n'a violé aucune disposition, ce qui justifie sa confirmation et le moyen dans toutes ses branches n'est pas fondé.

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement, contradictoirement à l'égard du premier intimé et du second intimé en présence de son représentant et par défaut à l'égard des autres,

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement attaqué et condamne l'appelant aux dépens.

Ainsi rendu et prononcé le jour, mois et an que dessus par la même formation qui a participé aux débats.

Le président

La conseillère rapporteur

Le greffier