

**Transfert d'une saisie conservatoire immobilière : la demande de substitution d'un immeuble par un autre est recevable si la valeur du nouveau bien est suffisante pour garantir la créance.**

| Identification  |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>43467   | <b>Juridiction</b><br>Cour d'appel de commerce | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Marrakech   | <b>N° de décision</b><br>9171 |
| <b>Date de décision</b><br>16/10/2018   | <b>N° de dossier</b><br>2025/8225/78           | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b>                |
| Abstract  |  |  |                               |
| <b>Thème</b><br>Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile  |  | <b>Mots clés</b><br>Transfert de saisie, Titre foncier, Saisie conservatoire, Référé, Limitation de saisie, Garantie suffisante, Créance commerciale, Abus de saisie |                               |
| <b>Base légale</b><br>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<br>Article(s) : 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) |  | <b>Source</b><br>Non publiée   |                               |

## Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, infirmant une ordonnance du Tribunal de commerce, juge qu'il est loisible pour un débiteur de solliciter le transfert d'une saisie conservatoire d'un bien immobilier à un autre, dès lors que la valeur du bien de substitution est jugée suffisante pour garantir le montant de la créance alléguée. Pour apprécier cette suffisance, les juges du fond se fondent sur une expertise judiciaire évaluant le bien proposé et tiennent compte du caractère disproportionné de la mesure initiale, notamment lorsque d'autres biens du débiteur font déjà l'objet de saisies pour la même créance. La décision consacre ainsi le principe selon lequel le droit de saisie du créancier doit s'exercer sans abus, permettant au juge d'ordonner une substitution d'assiette de la garantie afin d'éviter de paralyser inutilement l'activité économique du débiteur, tout en préservant intégralement les droits du créancier. Une telle substitution peut être ordonnée même si le montant de la créance est encore contesté dans le cadre de l'instance au fond.

## Texte intégral

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 2025/2/26

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 استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 2025/1/13 استأنفت (شركة ر. ا.) الأمر عدد 1374 الصادر عن نائبة رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2024/12/31 موضوع الملف عدد 2024/8101/1290 القاضي بعدم قبول الطلب.

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

**في الموضوع :** يستفاد من وثائق الملف ان (شركة ر. ا.) تقدمت بمقال للمحكمة الابتدائية التجارية بمراكش مؤدية عنه بتاريخ 2024.11.21 جاء فيه انها تملك مجموع الرسم العقاري عدد 43/6472 موضوع الملك المسمى لاكولين 19 الكائن بعمالة مراكش دائرة البور جماعة واحة سيدي إبراهيم بدوار برحمون مساحته 25 هكتار 58 ار و 24 سنتيار المتكون من ارض عارية بجزء منها الأجزاء المشتركة للقطع المستخرجة عن طريق التجزئة و هو موضوع عملية تجزئة عقارية. و انها فوجئت بالمدعى عليه يقوم بضرب حجز تحفظي مقيد بتاريخ 2023.08.10 سجل 125 عدد 954 ضمنا لدين قدره 3754328.44 درهم حسب امر رقم 1022 مؤرخ ب 2023.08.09. و ان الحجز التحفظي استند على حكم ابتدائي صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 7928/8201/11 مؤرخ ب 2023.06.20 قضى على المدعية بأداء المبالغ التي على أساسه تم الحجز التحفظي، و ان الحكم تم استئنافه و صدر قرار تمهيدي حدد مبلغ اقل مما قضى به الحكم المستأنف و بالضبط مبلغ 1689930 درهم و هو مبلغ اقل بكثير مما حدده الخبير في المرحلة الابتدائية، و ان المدعى عليه لم يكتف بهذا الحجز بل عمد الى استصدار امر اخر عدد 1021 مؤرخ في 2023.08.09 قضى بحجز الرسوم العقارية

وبعد حجز الملف للتأمل صدر الأمر المطعون فيه.

**في مرحلة الاستئناف :** استأنفته (شركة ر. ا.) وبعد استعراض موجز للوقائع ركزت اوجه طعنها في ان العبرة في التحملات العقارية بما هو مدون بالرسم العقاري وقد ادلت العارضة بشهادة ملكية تفيد ملكيتها لمجموع العقار دون وجود اي تحمل او تكليف عليه ، كما انها شركة تجارية مقرها الاجتماعي حسب نموذج - 7 - هو كلم 9 طريق الجديدة البيضاء وليس لها اي فرع بدائرة هذه المحكمة وان نشاطها الوحيد هو الانعاش العقاري المتمثل في عملية بناء العمارات والفيلات والمركبات التجارية والسياحية والسكنية وبيعها ورفقتها شهادة جبائية تبين طبيعة نشاطها كما انه لو كان لها فرع لاصلها التجاري لتمت الاشارة اليه لتمت الاشارة اليه وتسجيله بسجلها التجاري علما ان المستأنف عليه لم ينازع في ذلك مطلقا وان العقار المقترح فيدخل في مجال نشاطها المذكور والاصل هو استصحاب هذه الحالة كما ان الخبير (بنعبد الرازق) عاين هذا العقار ولم وجود اي نشاط تجاري تمارسه العارضة به او اي دلائل تؤشر على وجود

اصل التجاري ملتزمة الغاء الامر المستأنف والحكم وفق مقالها .

واجاب المستأنف عليه عارضا انه دائن للمستأنفة حسب الحكم عدد 2023/5971 الذي استأنفه لرفع مبلغ الدين فأوقع الحجز التحفظي على هذا العقار ضمانا لدينه وان العقار المطلوب نقل الحجز التحفظي اليه لا يتناسب في ضماناته السوقية مع العقار المحجوز عليه وان الخبرة المنجزة تمت في غيبة العارض وعديمة الحجية في مواجهته فضلا عن عدم موضوعيتها كما ان مسطرة قصر الحجز تخص الحجز التنفيذي على العقار ولا تنسحب على نقل الحجز التحفظي ملتزمة تأييد الامر المستأنف.

واجاب المحافظ العقاري مبينا ان العقار مثقل بالحجز التحفظي موضوع الدعوى وحق المرور وبئر مقيد بتاريخ 2022/1/31.

وبناء على ادراج الملف بجلسة 2025/2/26 حضرها نواب الاطراف وتبادلوا المذكرات وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 2025/3/5.

## محكمة الاستئناف

وحيث ثبت من الاطلاع على تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير السيد (عز الدين بنعبد الرازق) في ملف عقود مختلفة عدد 2024/1109/9457 أنه حدد قيمة العقار المطلوب نقل الحجز اليه في مبلغ 6.034.500 درهم الشامل لقيمة الارض والبنائيات . ولما تبين أن الحجز تم إيقاعه لضمان أداء مبلغ 3.754.238 درهم ، فان قيمة العقار المطلوب نقل الحجز تبقى كافية لتغطية مبلغ الدين اساس الحجز سيما وان المستأنفة استدلت بما يفيد استئناف الحكم الذي قضى عليها بالأداء مدلية بنسخة من

المملوكة له ويتعلق الأمر بالرسوم التالية (43/50763 ، 43/50764 و 43/50738 و 43/50737 و 43/50703 و 43/50743 و 43/50767 و 43/50770 و 43/50777) لضمان نفس الدين وهي شقق سكنية حسب شواهد الملكية المرفقة، وانها ترغب في حصر الحجز التحفظي في نطاق ما يضمنه الدين المزعوم و انها في هذا الصدد وفي اطار ضمان حقوق الأطراف قامت باستصدار أمر بتقويم رسم عقاري مملوك لها بنفس المنطقة و يتعلق الأمر بالرسم العقاري عدد 43/50621 موضوع الملك المسمى فيزير 3 الكائن بعمالة مراكش دائرة البور جماعة واحد سيدي إبراهيم دوار أولاد برحمون .

و ان الخبير (محمد عز الدين بنعبد الرازق) انجز تقرير ملف المختلفة عدد 2024.1109.9457 الصادر بشأنه تقويم الرسم العقاري انتهى إلى تحديد قيمة العقار و مشتملات الرسم العقاري في مبلغ اجمالي قدره 6034500 درهم و هو مبلغ يفوق المبلغ المضروب بالحجز التحفظي . و ان الدائن اذا كان له حق حجز الممتلكات المدين فان ذلك مشروط بعدم التعسف و حجز ما يزيد عن ضمان دينه بشكل يضر بمدينه و ان قاضي المستعجلات له و دون المساس بجوهر الحق ان يحصر نقل الحجز التحفظي من رسم عقاري الى رسم آخر يشترط ضمان حقوقه الطرف الحاجز و ان الرسم العقاري المقترح بالإضافة إلى باقي الشقق المحجوزة تجعل عناصر البت متوفرة دون أي اضرار بالمستأنف عليه ملتزمة الأمر بنقل الحجز التحفظي المقيد بالرسم العقاري عدد 43/6472 بتاريخ 2023.08.10 سجل 125 عدد 954 الى الرسم العقاري عدد 43/50621 و حصره به و امر السيد (المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بسيدي يوسف بن علي بن يوسف بمراكش) بتنفيذ الأمر في مندرجات الرسوم العقارية المذكورة وشمول الأمر بالنفاذ المعجل مع ما يترتب عن ذلك قانونا . وارفق المقال بشهادة ملكية و رخصة و أمرين بالحجز و قرار تمهيدي و تقرير خبرة و تقرير و شواهد ملكية. التجارية

و عقب المدعى عليه انه سبق للمدعي ان تقدم بنفس الطلب و صدر فيه حكم 1076 قضى برفض الطلب مما يتعين معه رفض الطلب لسبقية البت و ان الخبرة المنجزة من طرف السيد الخبير « (عز الدين عبد الرزاق) في اطار الفصل 148 من م ق م م تبقى باطله لكونها مخالفة للفصل 63 لعدم استدعاء الأطراف و ان الخبرة لم تكن موضوعية في تحديد ثمن العقار موضوع طلب نقل الحجز و ان مبلغ الدين المتنازع فيه لم يتم حصره بعد و ان الملف مازال معروضا على انظار محكمة الاستئناف و ان مبلغ 3754238.00 درهم مازال ساري المفعول و لم تتم تأديته الى حدود اليوم ملتزمة رفض الطلب.

الخبرة المنجزة خلال المرحلة الاستئنافية الي خالص فيها الخبير لتحديد المديونية في مبلغ 1.689930 درهم مدلية كذلك بأوامر قضائية

تثبت ايقاع المستأنف عليه لحجوز تحفظية على 12 رسم عقاري اخر ضمنا لأداء نفس الدين علما ان العقار المطلوب نقل الحجز اليه غير مثقل باي تكليف او تحمل ولا وجود لأي اصل تجاري به مملوك للغير . وبذلك يكون من المناسب الاستجابة لطلب رفع الحجز وتحويله وفق المنطوق أسفله بعد الغاء الامر المستأنف.

## لهذه الأسباب

فإن محكمة الإستئناف التجارية بمراكش وهي تبت حضوريا وعلنيا.

## في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر : بإلغاء الامر المستأنف والحكم من جديد بنقل الحجز التحفظي المقيد بالرسم العقاري عدد 43/6472 بتاريخ 2023.08.10 سجل 125 عدد 954 الى الرسم العقاري عدد 43/50621 وحصره به و امر السيد (المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بسيدي يوسف بن علي بن يوسف بمراكش) بتنفيذ الأمر في مندرجات الرسمين العقاريين المذكورين مع تحميل المستأنف عليه الصائر.

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

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

## Version française de la décision

Vu la requête d'appel, le jugement entrepris, les conclusions des parties et l'ensemble des documents versés au dossier.

Vu le rapport du conseiller rapporteur, dont la lecture a été omise avec l'accord du président et sans opposition des parties.

Et attendu la convocation des parties à l'audience du 26/02/2025.

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 délibération conformément à la loi.

**En la forme** : Considérant que, par requête d'appel enregistrée et timbrée en date du 13/01/2025, (société (R. A.)) a interjeté appel de l'ordonnance n° 1374 rendue par la vice-présidente du Tribunal de commerce de Marrakech en date du 31/12/2024, dossier n° 2024/8101/1290, ayant prononcé l'irrecevabilité de la demande.

Considérant que l'appel a été interjeté dans les formes prescrites, il est donc recevable en la forme.

**Au fond** : Il ressort des pièces du dossier que (société (R. A.)) a déposé une requête auprès du Tribunal de commerce de Marrakech, timbrée en date du 21/11/2024, dans laquelle elle expose qu'elle est propriétaire de l'ensemble du titre foncier n° 43/6472 relatif à la propriété dénommée Lakoulin 19, située dans la préfecture de Marrakech, cercle d'Al Bour, commune de Ouaha Sidi Ibrahim, douar Berrahmoun, d'une superficie de 25 hectares 58 ares et 24 centiares, constitué d'un terrain nu avec une partie des

parties communes des lots issus du lotissement, qui fait l'objet d'une opération de lotissement. Elle a été surprise de constater que le défendeur a fait pratiquer une saisie conservatoire inscrite le 10/08/2023 sous le n° 954 du registre 125, en garantie d'une créance de 3 754 328,44 dirhams, conformément à l'ordonnance n° 1022 datée du 09/08/2023. La saisie conservatoire est fondée sur un jugement de première instance rendu par le Tribunal de commerce de Casablanca, dossier n° 7928/8201/11 daté du 20/06/2023, condamnant la demanderesse à payer les sommes sur la base desquelles la saisie conservatoire a été pratiquée. Ce jugement a fait l'objet d'un appel et une décision préparatoire a été rendue, fixant un montant inférieur à celui prononcé par le jugement entrepris, à savoir 1 689 930 dirhams, ce qui est bien inférieur au montant fixé par l'expert en première instance. Le défendeur ne s'est pas contenté de cette saisie et a fait émettre une autre ordonnance n° 1021 datée du 09/08/2023 ordonnant la saisie des titres fonciers.

Après la mise en délibéré du dossier, l'ordonnance attaquée a été rendue.

**En phase d'appel :** (société (R. A.)) a interjeté appel et, après un bref exposé des faits, a concentré ses moyens de recours sur le fait que ce qui compte en matière de charges foncières est ce qui est inscrit au titre foncier, et l'appelante a produit un certificat de propriété attestant de sa propriété de l'ensemble de la propriété sans qu'il n'y ait de charge ou d'obligation, et qu'elle est une société commerciale dont le siège social, selon le modèle 7, est au km 9 route de la nouvelle route de Casablanca et qu'elle n'a aucune succursale dans le ressort de ce tribunal et que sa seule activité est la promotion immobilière consistant en la construction d'immeubles, de villas et de complexes commerciaux, touristiques et résidentiels et leur vente et a joint un certificat fiscal indiquant la nature de son activité. Si elle avait une succursale à son établissement commercial, il y serait fait référence et elle serait enregistrée dans son registre de commerce, sachant que l'intimé ne l'a jamais contesté et que la propriété proposée relève de son activité susmentionnée et qu'il faut maintenir cette situation. L'expert (Benabderrazak) a examiné cette propriété et n'a constaté aucune activité commerciale exercée par l'appelante ou des indices indiquant l'existence d'un établissement commercial, demandant l'annulation de l'ordonnance entreprise et le jugement conformément à sa requête.

L'intimé a répondu en exposant qu'il est créancier de l'appelante selon le jugement n° 2023/5971 qu'il a interjeté en appel pour augmenter le montant de la dette, et qu'il a fait pratiquer une saisie conservatoire sur cette propriété en garantie de sa créance et que la propriété dont le transfert de la saisie conservatoire est demandé n'est pas proportionnée dans ses garanties de marché à la propriété saisie et que l'expertise réalisée a été effectuée en l'absence de l'exposant et est dépourvue d'autorité à son encontre, outre son manque d'objectivité, et que la procédure de réduction de la saisie concerne la saisie exécutoire sur la propriété et ne s'étend pas au transfert de la saisie conservatoire, demandant la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Le conservateur foncier a répondu en indiquant que la propriété est grevée de la saisie conservatoire faisant l'objet de la demande, d'un droit de passage et d'un puits inscrits le 31/01/2022.

Sur la base de l'inscription du dossier à l'audience du 26/02/2025, les représentants des parties étaient présents et ont échangé des mémoires et il a été décidé de mettre le dossier en délibéré pour l'audience du 05/03/2025.

## La Cour d'appel

Considérant qu'il ressort de l'examen du rapport d'expertise réalisé par l'expert (Ezzedine Benabderrazak) dans le dossier des contrats divers n° 2024/1109/9457 qu'il a fixé la valeur de la propriété dont le transfert de la saisie est demandé à 6 034 500 dirhams, comprenant la valeur du terrain et des constructions. Considérant qu'il est apparu que la saisie a été pratiquée en garantie du paiement d'un montant de 3 754 238 dirhams, la valeur de la propriété dont le transfert de la saisie est demandé reste suffisante pour couvrir le montant de la dette à l'origine de la saisie, d'autant plus que l'appelante a produit des éléments prouvant l'appel du jugement la condamnant au paiement, produisant une copie de

lui appartenant et qu'il s'agit des titres suivants (43/50763, 43/50764 et 43/50738 et 43/50737 et 43/50703 et 43/50743 et 43/50767 et 43/50770 et 43/50777) en garantie de la même dette, qui sont des appartements résidentiels selon les certificats de propriété joints, et qu'elle souhaite limiter la saisie conservatoire à ce qui garantit la dette prétendue et qu'à cet égard et dans le cadre de la garantie des droits des parties, elle a obtenu une ordonnance d'évaluation d'un titre foncier lui appartenant dans la même zone et qu'il s'agit du titre foncier n° 43/50621 relatif à la propriété dénommée 3 الفيزير située dans la préfecture de Marrakech, cercle d'Al Bour, commune de Ouaha Sidi Ibrahim, douar Oulad Berrahmoun.

Et que l'expert (Mohamed Ezzedine Benabderrazak) a réalisé un rapport de dossier divers n° 2024.1109.9457 relatif à l'évaluation du titre foncier qui a conclu à la fixation de la valeur de la propriété et des éléments du titre foncier à un montant total de 6 034 500 dirhams, ce qui est supérieur au montant frappé par la saisie conservatoire. Si le créancier a le droit de saisir les biens du débiteur, cela est soumis à la condition de ne pas abuser et de saisir plus que ce qui garantit sa dette d'une manière qui nuit à son débiteur et que le juge des référés a, sans porter atteinte au fond du droit, le droit de limiter le transfert de la saisie conservatoire d'un titre foncier à un autre à la condition de garantir les droits de la partie saisissante et que le titre foncier proposé, en plus des autres appartements saisis, rendent les éléments de la décision disponibles sans aucun préjudice pour l'intimé, demandant d'ordonner le transfert de la saisie conservatoire inscrite sur le titre foncier n° 43/6472 en date du 10/08/2023 sous le n° 954 du registre 125 au titre foncier n° 43/50621 et de la limiter à celui-ci et d'ordonner à Monsieur (le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Sidi Youssef Ben Ali Ben Youssef à Marrakech) d'exécuter l'ordonnance dans les mentions des titres fonciers susmentionnés et d'assortir l'ordonnance de l'exécution provisoire avec les conséquences légales qui en découlent. La requête était accompagnée d'un certificat de propriété, d'une autorisation, de deux ordonnances de saisie, d'une décision préparatoire, d'un rapport d'expertise et de certificats de propriété. Commerciale

Le défendeur a répliqué que le demandeur avait déjà présenté la même demande et qu'un jugement n° 1076 avait été rendu rejetant la demande, ce qui nécessite le rejet de la demande en raison de la chose jugée et que l'expertise réalisée par l'expert « (Ezzedine Abderrazak) » dans le cadre de l'article 148 du Code de procédure civile reste nulle car elle est contraire à l'article 63 en raison de l'absence de convocation des parties et que l'expertise n'était pas objective dans la fixation du prix de la propriété faisant l'objet de la demande de transfert de saisie et que le montant de la dette contestée n'a pas encore été limité et que le dossier est toujours soumis à l'examen de la Cour d'appel et que le montant de 3 754 238,00 dirhams est toujours en vigueur et n'a pas été payé à ce jour, demandant le rejet de la demande.

L'expertise réalisée au cours de la phase d'appel, dans laquelle l'expert a conclu à la fixation de la dette à un montant de 1 689 930 dirhams, produisant également des ordonnances judiciaires prouvant que l'intimé a pratiqué des saisies conservatoires sur 12 autres titres fonciers en garantie du paiement de la même dette, sachant que la propriété dont le transfert de la saisie est demandé n'est grevée d'aucune charge ou obligation et qu'il n'y a aucun établissement commercial appartenant à des tiers. Il est donc approprié de faire droit à la demande de levée de la saisie et de son transfert conformément au dispositif ci-dessous après annulation de l'ordonnance attaquée.

#### **Pour ces motifs,**

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et contradictoirement.

**En la forme :** Reçoit l'appel.

**Au fond :** Annule l'ordonnance attaquée et statue à nouveau en ordonnant le transfert de la saisie conservatoire inscrite sur le titre foncier n° 43/6472 en date du 10/08/2023 sous le n° 954 du registre 125 au titre foncier n° 43/50621 et la limite à celui-ci et ordonne à Monsieur (le Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Sidi Youssef Ben Ali Ben Youssef à Marrakech) d'exécuter l'ordonnance dans les mentions des deux titres fonciers susmentionnés, avec mise à la charge de l'intimé des dépens.

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

débats.

Le Président et rapporteur

Le greffier