Une saisie conservatoire fondée sur une indemnité d’éviction est privée de base légale lorsque l’expulsion est finalement exécutée en vertu d’une autre décision n’accordant aucune indemnité (CA. com. Casablanca 2025)

Identification			
Ref 65847	**Juridiction** Cour d'appel de commerce	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 5572
Date de décision 20251104	**N° de dossier** 2025/8225/3566	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Mesures conservatoires, Procédure Civile		**Mots clés** Saisie conservatoire, Radiation de l'inscription sur le titre foncier, Pluralité de procédures d'expulsion, Mainlevée de saisie, Loi 49-16, Jugement d'expulsion non exécuté, Indemnité d'éviction, Bail commercial, Absence de fondement de la créance	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur le fondement d'une saisie conservatoire pratiquée en vertu d'une décision de justice accordant une indemnité d'éviction, alors que l'expulsion avait finalement été exécutée sur la base d'une décision ultérieure. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande en mainlevée de la saisie irrecevable.

L'appelant, bailleur, soutenait que la créance d'indemnité d'éviction, constatée par une première décision, était devenue sans objet dès lors que l'éviction avait été obtenue sur le fondement d'une seconde procédure distincte, au cours de laquelle le preneur n'avait pas réitéré sa demande indemnitaire. La cour fait droit à cette argumentation.

Au visa de l'article 27 de la loi 49-16, elle retient que l'indemnité d'éviction est la contrepartie de l'exécution effective d'un congé spécifique. Dès lors que le bailleur a renoncé à exécuter la première décision pour en obtenir une nouvelle sur la base d'un congé distinct, la condamnation indemnitaire prononcée dans la première instance devient sans effet.

La saisie conservatoire pratiquée sur le fondement de cette créance se trouve par conséquent privée de toute base légale. La cour d'appel de commerce infirme en conséquence l'ordonnance entreprise et ordonne la mainlevée de la saisie ainsi que sa radiation du titre foncier.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد عبد العزيز (ل.) بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 02/07/2025 يستأنف بمقتضاه الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 3228 بتاريخ 19/05/2025 في الملف عدد 2794/8107/2025 والقاضي في منطوقه :بعدم قبول الطلب و إبقاء الصائر على عاتق المدعي .

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف على ما يفيد ان الطاعن بلغ بالامر المستأنف ، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا للشروط المتطلبة صفة و أجلا وأداء ويتعين التصريح بقبوله .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الأمر المطعون فيه أن السيد عبد العزيز (ل.) تقدم بمقال بواسطة دفاعه أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء و المؤدى عنه بتاريخ 21/04/2025 يعرض فيه أنه فوجئ بإيقاع حجز تحفظي على عقاره ذي الرسم عدد D/17131 من طرف المدعى عليهم أمر عدد 5525 بتاريخ 2025/2/12 بناء على دين قدره 174.000 درهما موضوع قرار عدد 633 بتاريخ 2018/2/5 و أن القرار قد تم التنازل عنه و أنه استصدر قرارا عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/12/18 قضى بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ و أنه باشر إجراءات تنفيذ الإفراغ بتاريخ 2025/3/17 و التمس الحكم برفع الحجز التحفظي على عقاره موضوع الأمر عدد 5525 الصادر بتاريخ 2025/2/12 ملف عدد 2025/8106/5525 و أمر المحافظ بالتشطيب عليه ، و أدلى بنسخة من شهادة الملكية و صورة مقال و صورة قرار و صورة أمر و نسخة تبليغية و صورة محضر إفراغ .

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليه بجلسة 2025/5/12 جاء فيه أن المدعي لم يثبت تنفيذ التعويض عن الإفراغ و أنه عملا بالفصل 418 من ظهير الالتزامات و العقود تكون الأحكام حجة على الوقائع التي تثبتها و أن محكمة النقض قضت برفض طلب المدعي و التمس الحكم برفض الطلب .

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدرالامر المشار إليه أعلاه و هوالامر المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أنه بخصوص انعدام التعليل نص المشرع المغربي في الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية على أنه يجب أن تكون الأحكام دائما معللة وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف أنه جاء مخالفا لمقتضيات الفقرة السادسة من الفصل 50 من قانون المسطرة المنية ، وبالتالي جاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه وأن خرق هذه المقتضات هذه المقتضات يعرض الحكم لا محالة للطعن وبخصوص انعدام الإشارة إلى مستنتجات الأطراف فبالرجوع إلى مقتضيات

الفقرة السادسة من الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية على انه يشار في الأحكام إلى مستنتجات الأطراف مع تحليل موجز لوسائل دفاعهم والتنصيص على المستندات المدلى بها والمقتضيات القانونية المطبقة وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه بالاستئناف ستلاحظ المحكمة أنه تجاهل وسائل دفاع العارض وكذا المستندات المدلى بها من طرفه لا بالأخذ بها ، أو استبعادها الشيء الذي جعل هذا الحكم مخالفا للمقتضيات الواردة بالفقرة 5 من الفصل 50 وأن هذا الخرق بدوره خرق لقاعدة جوهرية تتصل بالنظام العام في الأحكام ، والتيتجعل الحكم معرض للطعن ومن حيث مجانبة الامر الابتدائي الامر الابتدائي الصواب فيما ذهب اليه فعمد المستأنف عليهم الى ايقاع حجز تحفظي على الرسم العقاري المملوك للعارض بمقتضى قرار عدد 633 بتاريخ 2018/02/05 ملف عدد 2017/8206/2261 وان هذا الحجز التحفظي لا ترتكز على اي اساس في القانون و يدخل في باب الاثراء بلا سبب على حساب الغير و هو محرم شرعا و قانونا حيث فوجئ العارض بطلب ايقاع حجز تحفظي على عقاره ، و الذي يعرض فيه المستأنف عليهم بموجبه أنهم دائنون له بما قدره : 174.000.00 درهم مدعمين طلبهم بصورة قرار عدد 633 بتاريخ 2018/02/05 ملف عدد 2017/8206/2261 و رسم اراثة وان هذا الادعاء يدخل رأسا في باب التقاضي بسوء نية ، طبقا لمقتضيات الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية ، و تضليل القضاء بغية الاثراء بلا سبب على حساب العارض من قبل المستأنف عليهم حسب ما سيتبين من خلال المناقشة ادناه :ان القرار عدد 633 بتاريخ 2018/02/05 ملف عدد 2017/8206/2261 الذي جعله المستأنف عليهم سندا و اساسا لدعواهم الحالية لم يكن محل تنفيذ و قد تنازل عنه العارض من خلال ممارسته لدعوى الافراغ للاستعمال الشخصي مرة ثانية وان العارض استصدر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2024/12/18 قرارا عدد 6281 في الملف عدد 2024/8219/4403 ، القاضي في الشكل بقبول الاستئناف ، و في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به منرفض الطلب والحكم من جديد و بعد التصدي بالمصادقة على الانذار بالإفراغ المبلغ للمستأنف عليهم بتاريخ 2023/11/29 و بإفراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل المدعى فيه الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و تأييده في الباقي و تحميل المستأنف عليهم الصائر وان العارض باشر اجراءات تنفيد القرار عدد 6281 في الملف عدد 2024/8219/4403 بتاريخ 2024/12/18 ، بمقتضى ملف التنفيذ عدد 2024/8512/137، حيث تم افراغ المدعى عليهم بتاريخ 2025/03/17 وان القاعدة القانونية تقضي بكون ان المفرط اولى بالخسارة ، ذلك انه كان على المستأنف عليهم اثناء ممارسة العارض لدعوى المصادقة على الافراغ للاحتياج موضوع الملف 2024/8819/2829 حكم بتاريخ 2024/05/28 حكم عدد 4836 موضوع القرار الاستئنافي عدد 6281 بتاريخ 2024/12/18 ملف عدد 2024/8219/4403 ان يتقدموا بمقال مضاد رام الى التعويض ، وان هذا لم يحصل اذ انهم فوتوا فرصة التقدم به لتحكم لهم المحكمة بالخبرة و بالتالي التعويض المستحق وان مطالبة العارض بأداء المبلغ مبلغ التعويض و اجراء حجز تحفظي على عقاره لا سند له في القانون ، بمقتضى القرار رقم 2018/633 ومن حيث الطلب الرام الى اجراء بحث فإن العارض و تأكيدا منه لما جاء في مقال الاستئنافي يتقدم للمجلس الموقر و بكل إلحاح بطلبه هذا الرامي إلى إجراء بحث بمكتب السيد المستشار المقرر يستدعى الأطراف حتى يتمكن المجلس الموقر من الوقوف على حقيقة النازلة وأن المشرع نص بمقتضى قانون المسطرة المدنية على وسائل من شأنها أن توصل إلى الحقيقة و هاته الوسائل هي ما اصطلح عليه في الفقه القانوني بإجراءات التحقيق وأن هاته الإجراءات أوكل المشرع المغربي طلب القيام بها إلى أطراف الدعوى كما أو كلها إلى المحكمة من تلقاء نفسها أن تأمر بها أو بإحداها ويعتبر البحث أحد أهم هذه الإجراءات المنصوص عليها بمقتضى قانون المسطرةالمدنية ، ملتمسا قبول الاستئناف شكلا وموضوعا سماع القول و الحكم بإلغاء الامر الابتدائي فيما قضى به من عدم قبول الطلب و بعد التصدي برفع اليد عن الحجز التحفظي المضروب بمقتضى ملف مختلفة عدد 2025/8106/5525 امر عدد 5525 بتاريخ 2025/02/12 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء المتعلق الرسم العقاري عدد D/17131 المحافظة العقارية عين الشق الدار البيضاء مع الأمر بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المملوككللعارض والاذن للسيد المحافظ على الاملاك العقارية المحافظة العقارية عين الشق الدار البيضاء بالتشطيب عليه والامر تمهيديا بإجراء بحث بمكتب السيد المستشار المقرر للوقوف على حقيقة النازلة والحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

أرفق المقال ب: نسخةطبق الاصل من الأمر عدد 3228 المطعون فيه بالاستئناف .

و بناء على إدلاء المستأنف عليهم بمذكرة جواب بواسطة نائبهم بجلسة 28/10/2025 التي جاء فيها أنه برجوع محكمة الاستئناف إلى وثائق الملف ستعاين أنه لم يتبين من وثائق الملف إلغاء سند الحجز المتمثل في القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 633 الصادر بتاريخ 2018/02/05 في الملف عدد 2017/8206/2261، ولم يدل المستأنف بما يفيد

تنفيذه في الشق المتعلق بالتعويض، وأنه عملا بمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، فإن الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية تكون حجة على الوقائع التي تثبتها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذوبالتالي فإنه وأمام عدم إدلاء المستأنف بما يفيد تنفيذ القرار الاستئنافي في الشق المتعلق بالتعويض أو ما يفيد نقض هذا القرار، لاسيما أنه تقدم بالطعن بالنقض في القرار الاستئنافي المؤسس عليه الحجز، وأن محكمة النقض قضت برفضه بمقتضى القرار عدد 433 الصادر بتاريخ 2020/10/22 في الملف رقم 2018/2/3/592 وأنه في ضوء عدم ثبوت إلغاء السند يجعل طلب رفع الحجز سابق لأوانه، ومن جهة أخرى فإن المحكمة غير ملزمة بإجراء بحث، وأن وثائق الملف تغنيها عن ذلك، وأن المحكمة لا تتطوع لجمع الأدلة للخصوم بل تبث في حججهموبالتالي فإن الأمر الابتدائي جاء معللا تعليلا كافيا، مما يتعين معه رد الاستئناف الحالي وتأييدالأمر الابتدائي ، ملتمسون عدم القبول شكلا وموضوعا رد الاستئناف الحالي مع تأييد الأمر الابتدائي فيما قضى به.

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 28/10/2025 حضرها دفاع الطرفين ادلى خلالها دفاع المستانف عليهم بمذكرة جواب تسلم نسخة منها دفاع المستانف، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجَعْلُ الملَّفِ في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة04/11/2025 .

التعليل

حيث عرض الطاعن أسباب استئنافه وفق ما سطر أعلاه.

حيث إن المستانف أسس طلبه على كون المستانف عليهم اوقعوا حجزا تحفظيا على رسمه العقاري استنادا الى القرار الاستئنافي عدد633 ملف رقم 2261/8206/2017 الصادر بتاريخ 05/02/2018 و القاضي "بإلغاء الحكم المستانف فيما قضى به من عدم قبول طلب التعويض و الحكم من جديد بعد التصدي بقبول الطلب شكلا و موضوعا بتحديد التعويض لفائدة المكتري محمد (س.) عن الافراغ في مبلغ 174.000،00 درهم مع التايير في الباقي و تحميل المستانف عليهم الصائر" ، ومقتضى التايير في الباقي يتعلق بافراغ المستانف عليهم من المحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء ،في حين أنه تنازل عن هذا القرار و لم يكن محل تنفيذ ، و أن القرار الذي تم تنفيذه لافراغ المستانف عليهم من المحل المذكور هو القرار عدد 6281 ملف رقم 4403/8219/2024 الصادر بتاريخ 18/12/2024 و القاضي في الموضوع بإلغاء الحكم المستانف و بعد التصدي المصادقة على الإنذار بالافراغ المبلغ للمستانف عليهم بتاريخ 29/11/2023 و بافراغهم هم و من يقوم مقامهم من المحل المدعى فيه الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء و تأييده في الباقي و تحميل المستانف عليهم الصائر ، و الذي بمراجعته يتبين ان المستانف عليهم لم يتقدموا خلاله بمطالبهم بالتعويض عن افراغ للاستعمال الشخصي و اكتفوا بالدفع بسبقية البت و هو الامر الذي رده القرار الاستئنافي المذكور بعلة اختلاف السبب بين الدعويين لتقديم انذار جديد .

و حيث إنه بالرجوع الى مقتضيات المادة 27 من قانون 49–16 فانها تنص على أنه " إذا تبين للجهة القضائية المختصة صحة السبب المبني عليه الإنذار، قضت وفق طلب المكري الرامي إلى المصادقة على الإنذار وإفراغ المكتري، وإلا قضت برفض الطلب.

يجوز للمكتري أن يتقدم بطلب التعويض أثناء سريان دعوى المصادقة على الإنذار.

إذا لم يتقدم المكتري بطلب مقابل للتعويض أثناء سريان هذه الدعوى، فإنه يجوز له أن يرفع دعوى التعويض داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بالحكم النهائي القاضي بالإفراغ.

لا تتم إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ إلا بعد إيداع التعويض المحكوم به. غير أنه ينفذ الحكم القاضي بالإفراغ عندما يتعلق الأمر بالحالة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة أعلاه."

و بالتالي فانه طالما لم يتم تنفيذ الافراغ للمحل الكائن بحي [العنوان] الدار البيضاء استنادا الى القرار الاستئنافي عدد 633 المشار اليه

فان التعويض المحدد بمقتضاه يبقى غير ذي أثر ، و من تم فان الحجز التحفظي القائم على المديونية الواردة لم يعد له من سند قانوني و يتعين على أساسه إلغاء الأمر المستأنف و الحكم من جديد برفع الحجز التحفظي الوارد على الرسم العقاري بالمحافظة العقارية عين الشق الدار البيضاء عدد D/17131 المقيد بتاريخ 19/02/2025 سجل : 209 عدد : 1047 و بالتشطيب عليه و تحميل المستانف عليهم الصائر .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف .

في الموضوع :باعتباره و الغاء الامر المستانف و الحكم من جديد برفع الحجز التحفظي الوارد على الرسم العقاري بالمحافظة العقارية عين الشق الدار البيضاء عدد D/17131 المقيد بتاريخ 19/02/2025 سجل : 209 عدد : 1047 و بالتشطيب عليه و تحميل المستانف عليهم الصائر .