

Vente aux enchères : La demande en référé visant à suspendre les mesures d'exécution devient sans objet après l'établissement du procès-verbal d'adjudication

Identification			
Ref 43472	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1172
Date de décision 25/06/2025	N° de dossier 2025/8225/870	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères publiques, Suspension de l'exécution, Saisie immobilière, Référé, Procès verbal d'adjudication, Procédures d'exécution, Nullité des procédures, Notification, Défaut d'objet	
Base légale Article(s) : 429 - 436 - 469 - 471 - 476 - 480 - 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) : 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 en référé, juge qu'une demande de suspension des procédures d'exécution forcée relatives à une vente aux enchères publiques d'un bien immobilier devient sans objet dès lors que l'adjudication a déjà eu lieu et qu'un procès-verbal en a été dressé. En conséquence, une telle demande doit être rejetée, la réalisation de la vente rendant inopérante toute mesure de suspension qui ne pourrait plus être matériellement exécutée. Cette perte d'objet dispense le juge d'examiner les moyens soulevés par le débiteur saisi, qu'ils portent sur des irrégularités procédurales affectant le commandement, la conversion de la saisie ou les formalités de publicité de la vente. En confirmant l'ordonnance du Tribunal de commerce qui avait refusé la suspension pour ce motif, la cour rappelle que l'achèvement de la procédure de vente purge l'intérêt à agir du demandeur en référé-suspension, ses contestations relevant désormais exclusivement du juge du fond saisi d'une action en nullité de la vente.

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 2025/06/18

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

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مسجل مؤدى عنه بتاريخ 2025/06/05 استأنف شركة (م. ك. ف.) الامر الاستعجالي رقم 678 الصادر عن السيدة نائبة رئيس المحكمة الابتدائية التجارية بمراكش بتاريخ 2025/05/15 في الملف رقم 2025/8109/709 والقاضي برفض الطلب مع إبقاء الصائر على رافعته.

حيث قدم الاستئناف بصفة نظامية فكان مقبولا شكلا.

في الموضوع: يستفاد من اوراق الملف أن المدعية شركة (م. ك. ف.) تقدمت بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2025/05/13 ومقال إصلاحي مؤدى عنه بتاريخ 2025/05/14 تعرض فيهما ان المدعى عليهما شركة (ع. ب. ا.) وشركة (ا. ل. ت.) استصدرتا في مواجهتها أمرا بالأداء وقامتا بتبليغه بورش العمل الذي يتواجد بطريق الشريفة مراكش. وتم إيقاع حجز تحفظي على الأصل التجاري الخاص بها وحجز تحفظي على عقار ذي الصك العقاري عدد 04/196545 الذي تم تحويله الى حجز تنفيذي. وقامتا بإجراءات البيع بالمزاد العلني. وأنها طعننت في إجراءات البيع بالمزاد العلني بسبب بطلان إجراءات التبليغ وبطلان تحويل الحجز التحفظي الى حجز تنفيذي لعدم احترام الإجراءات ولخرق مسطرة التنفيذ بعدم تبليغها بمحاضر وإجراءات التنفيذ ولعدم مشروعية الانتقال الى التنفيذ العقاري قبل استنفاذ الحجز على الأصل التجاري وكذا للاعتداء المادي بوضع اليد على العقار قبل انتهاء المساطر وأخيرا لرسو المزاد بثمن بخس يشكل اثراء بلا سبب على حسابها. ون رسو المزاد بثمن بخس يقل كثيرا عن الثمن الافتتاحي المقدر يعد حالة خاصة تتيح الطعن في السمسرة. وان ابطال إجراءات البيع وإعادة المزاد من جديد ان اقتضى الحال من شأنه ضمان تحقيق سعر عادل يقارب القيمة الحقيقية، ويمنع اثراء المدعى عليها أو الغير بلا سبب مشروع على حسابها. كما انها تتمسك أخيرا بضرورة تسليمها محضر المزاد العلني للمنفذ عليه وأن عدم تسليمه لها يشكل اخلالا بضمانات الدفاع ويعزز دفعها بالبطلان. وأنها تقدمت بدعوى في الموضوع من اجل بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني مفتوح لها الملف عدد 2025/8232/1942 مدرج بجلسة 2025/05/22 والحكم بإيقاف إجراءات البيع بالمزاد العلني موضوع الملف التنفيذي عدد 2021/8515/51 المضموم اليه الملف عدد 2021/117 وعدد 2022/76 الى حين البت في دعوى الموضوع. واثناء التأمل ادلت المدعية بمذكرة مرفقة بصور من أوامر بالأداء، شواهد تسليم، نموذج 7 من السجل التجاري، حجزين تحفظين، تحويل حجز من تحفظي الى تنفيذي، دفتر تحملات، معاينة، محضر نظام أساسي ومقال رام الى بطلان إجراءات البيع.

وبعد حجز الملف للتأمل صدر الامر الاستعجالي المطعون فيه.

وقد استأنفته الطاعنة شركة (م. ك. ف.) وبعد عرض موجز الوقائع ركزت أوجه طعنها في بطلان إجراءات التنفيذ لأسباب شكلية تتمثل في أولا: انعدام التبليغ القانوني بإجراءات البيع خرقا للفصل 476 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على ضرورة تبليغ المنفذ عليه بتاريخ بيع العقار المحجوز وإشعاره بحضور جلسة المزاد، وأن هذا المقتضى الجوهري يهدف إلى ضمان علم المنفذ عليه بإجراءات

البيع وتمكينه من الدفاع عن حقوقه. وأن أي تقصير فيه يشكل إخلالا خطيرا بمبدأ المواجهة وحقوق الدفاع. وأنها لم تتوصل بأي إشعار بالبيع، وأن محكمة النقض تعتبر ان عدم إشعار مالك العقار المحجوز بتاريخ البيع بالمزاد العلني يعد إخلالا جوهريا بالمسطرة يترتب عنه بطلان إجراءات البيع. وأنها لم تبلغ في موطنها القانوني وهو مقرها الاجتماعي بل سلمت التبليغات لشخص غريب عنها يعمل لفائدة المستأنف عليها الأولى خرقا للفصل 519 من قانون المسطرة المدنية. ثانيا: بطلان تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي لعدم استيفاء الشروط القانونية للتنفيذ الجبري، وخرق مقتضيات الفصل 469 من قانون المسطرة المدنية الذي يقرر أن التنفيذ على أموال المدين ينبغي أن يبدأ بالمنقولات أولاً قبل العقارات ولا يلجأ إلى بيع العقار إلا عند عدم كفاية المنقولات أو عند وجود ضمان عيني لفائدة الدائن. وانه كان يجب قانونا استنفاد إجراءات تنفيذ الحجز التحفظي على أصلها التجاري أولاً قبل الانتقال للتنفيذ على عقارها. وأن الفقه والقضاء المغربي يعتبر كل حجز عقاري بوشر رغم كفاية المنقولات باطلا. ثالثا: عدم احترام الآجال القانونية للتنفيذ قبل البيع طبقا للفصل 476 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على وجوب انتظار أجل ثلاثين يوما بعد تبليغ الحجز العقاري قبل مباشرة عملية السمسرة العلنية، ويمكن تمديد هذا الأجل إلى 90 يوما بقرار معلل من الرئيس إذا استدعت الظروف ذلك، كما أن الفصل 471 من قانون المسطرة المدنية يفرض تعليق إشعار الحجز في مقر المحكمة مدة شهر كامل قبل الشروع في إعداد إجراءات البيع. رابعا: مخالفة القواعد الشكلية المنظمة للمزاد العلني، إذ أن إجراءات الإشهار القانوني لم تحترم بتمامها؛ حيث يعلق الإعلان بالطريقة والمدة الواجبة في الأمكنة المحددة، ولم ينشر بالوسائل الكفيلة بإحاطة العموم علما بالمزايدة، مما أدى الى بطلان إجراءات إعداد المزاد لمخالفتها القواعد الشكلية المتطلبة قانونا. وبالنسبة للأسباب الجوهرية لإيقاف البيع لحين البت في الدعوى، فهي تتمثل في جدية النزاع الموضوعي وخطورة المساس بالمراكز القانونية للأطراف. إذ أن إرساء المزاد ونقل ملكية العقار للغير للمزايد الراسي عليه المزاد سيخلق وضعاً قانونياً جديداً يصعب معه إعادة الحال إلى ما كان عليه، بل قد يصبح من المتعذر استرجاع العقار حتى لو كسبت دعوى البطلان، خاصة إذا انتقلت الملكية إلى مشتري حسن النية، وقد نص الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية على أن محضر إرساء المزاد يمنح الراسي عليه المزاد لقباً في الملكية، أي ينقل إليه حقوق المحجوز عليه في العقار، وبالتالي فإن بيع العقار قبل الفصل في الدعوى الموضوعية سيفقد ملكيتها للعقار محل النزاع ويفرغ دعوى إبطال إجراءات البيع من محتواها. ومأن ما قضت به محكمة الدرجة الأولى بوجود محضر البيع بالمزاد العلني دون انتظار جواب الأطراف في إطار التواجهية تكون قد قضت لفائدة الغير دون احترام التواجهية. وأن الأصل في المحكمة هو الحياد والحفاظ على التوازي بين الأطراف والمصالح. أكثر من ذلك فإن المحضر إرساء المزاد العلني لا يمكن في حالة من الأحوال اعتباره نهائياً دون استيفاء المفوت إليه كافة الشروط المشار إليها في دفتر التحملات من أداء الضرائب والحصول على الإبراء الضريبي، مما يجعل ما قضت به محكمة الدرجة الأولى مناف للواقع والقانون. وأن الفصل الخامس من دفتر التحملات ينص على أنه لا تسلم النسخة التنفيذية لمحضر رسو المزاد إلا بعد الإدلاء بشهادة من محصل الضرائب تثبت أداء الضرائب المستحقة ويدلى من رسا عليه المزاد بشهادة مماثلة إلى مكتب التسجيل والتنبر. ثانيا: توافر حالة الاستعجال وخطأ الأمر المستأنف في نفيها. إذ أن خطر بيع عقارها وهو عقار ذو أهمية كبيرة يشكل ضرراً جسيماً وشيكاً يتعذر تداركه بعد وقوعه، خاصة وأنه يشمل بنايات وخصص لمشروع مهم ويعتبر عنصراً أساسياً في ذمتها المالية وأن المشرع اعترف ضمناً بطابع الاستعجال لمثل هذه الحالة من خلال الفصل 436 من قانون المسطرة المدنية. وإن الطلب يتعلق بحالة استعجالية قصوى توجب تدخل القضاء الاستعجالي.

وبعد حجز الملف للتأمل صدر الأمر المستأنف المشار إليه أعلاه.

محكمة الاستئناف

حيث إنه مادام قد ثبت من الاطلاع على وثائق الملف ان عقار المستأنفة تم بيعه بالمزاد العلني حسب الثابت من محضر إرساء المزاد المنجز في إطار الملف التنفيذي عدد 2021/8515/51 المضموم له الملفين عدد 2021/117 و2022/76، فإن طلب إيقاف تنفيذ إجراءات هذا البيع أصبح غير ذي موضوع والامر المستأنف الذي انتهى الى رفض الطلب لهذه العلة لم يخرق أي مقتضى قانوني فكان واجب التأييد.

لهذه الاسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش تصرح وهي تبت علينا

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الجوهر: بتأييد الأمر المستأنف مع تحميل المستأنفة الصائر

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

الرئيس والمقرر

كاتب الضبط

Version française de la décision

Considérant que l'appel a été interjeté dans les formes régulières et est donc recevable en la forme.

Au fond: Il ressort des pièces du dossier que la demanderesse, la société (M. K. F.), a présenté une requête en référé timbrée le 2025/05/13 et une requête rectificative timbrée le 2025/05/14, faisant valoir que les défenderesses, la société (A. B. A.) et la société (A. A. L. T.), ont obtenu contre elle une injonction de payer et l'ont signifiée à l'atelier situé sur la route de Cherifia à Marrakech. Une saisie conservatoire a été pratiquée sur son fonds de commerce et une saisie conservatoire a été pratiquée sur un bien immobilier immatriculé sous le numéro 04/196545, qui a été convertie en saisie exécutoire. Elles ont procédé à des mesures de vente aux enchères publiques. Elle a contesté les mesures de vente aux enchères publiques en raison de la nullité des mesures de signification et de la nullité de la conversion de la saisie conservatoire en saisie exécutoire pour non-respect des procédures et pour violation de la procédure d'exécution en ne lui signifiant pas les procès-verbaux et les mesures d'exécution et pour illégalité du passage à l'exécution immobilière avant d'avoir épuisé la saisie du fonds de commerce ainsi que pour voie de fait en prenant possession du bien immobilier avant la fin des procédures et enfin pour adjudication à vil prix constituant un enrichissement sans cause à son détriment. Et que l'adjudication à vil prix, inférieure au prix de départ estimé, constitue un cas particulier permettant de contester la vente. Et que l'annulation des mesures de vente et la réitération de la vente aux enchères, le cas échéant, permettraient de garantir la réalisation d'un prix équitable proche de la valeur réelle et d'empêcher l'enrichissement de la défenderesse ou d'un tiers sans cause légitime à ses dépens. Elle insiste enfin sur la nécessité de lui remettre le procès-verbal de la vente aux enchères à la partie saisie et que le fait de ne pas le lui remettre constitue une violation des garanties de la défense et renforce son exception de nullité. Et qu'elle a intenté une action au fond tendant à l'annulation des mesures de vente aux enchères publiques, dossier ouvert sous le numéro 2025/8232/1942, inscrite à l'audience du 2025/05/22, et de statuer sur la suspension des mesures de vente aux enchères publiques objet du dossier d'exécution n° 2021/8515/51 auquel sont joints les dossiers n° 2021/117 et n° 2022/76 jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'action au fond. Pendant l'examen, la demanderesse a produit une note accompagnée de copies d'injonctions de payer, de certificats de livraison, d'un modèle 7 du registre de commerce, de deux saisies conservatoires, d'une conversion de saisie conservatoire en saisie exécutoire, d'un cahier des charges, d'un constat, d'un procès-verbal des statuts et d'une requête tendant à l'annulation des mesures

de vente.

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

La requérante, la société (M. K. F.), l'a interjeté appel et, après un bref exposé des faits, a centré ses moyens sur la nullité des mesures d'exécution pour des motifs de forme consistant, premièrement, en l'absence de signification légale des mesures de vente en violation de l'article 476 du Code de procédure civile, qui énonce la nécessité de signifier à la partie saisie la date de la vente du bien immobilier saisi et de l'informer de sa présence à l'audience de la vente aux enchères, et que cette exigence essentielle vise à garantir que la partie saisie ait connaissance des mesures de vente et à lui permettre de défendre ses droits. Et que tout manquement à cette obligation constitue une violation grave du principe du contradictoire et des droits de la défense. Et qu'elle n'a reçu aucune notification de la vente, et que la Cour de cassation considère que le fait de ne pas informer le propriétaire du bien immobilier saisi de la date de la vente aux enchères publiques constitue une violation substantielle de la procédure entraînant la nullité des mesures de vente. Et qu'elle n'a pas été notifiée à son domicile légal, qui est son siège social, mais que les notifications ont été remises à une personne qui lui est étrangère et qui travaille pour le compte de la première intimée, en violation de l'article 519 du Code de procédure civile. Deuxièmement, la nullité de la conversion de la saisie conservatoire en saisie exécutoire pour non-respect des conditions légales de l'exécution forcée, et la violation des dispositions de l'article 469 du Code de procédure civile qui dispose que l'exécution sur les biens du débiteur doit commencer par les biens meubles avant les biens immeubles et qu'il ne doit être procédé à la vente du bien immobilier qu'en cas d'insuffisance des biens meubles ou en cas d'existence d'une garantie réelle au profit du créancier. Et qu'il aurait fallu légalement épuiser les mesures d'exécution de la saisie conservatoire sur son fonds de commerce avant de passer à l'exécution sur son bien immobilier. Et que la doctrine et la jurisprudence marocaines considèrent comme nulle toute saisie immobilière engagée malgré la suffisance des biens meubles. Troisièmement, le non-respect des délais légaux d'exécution avant la vente conformément à l'article 476 du Code de procédure civile, qui dispose qu'il faut attendre un délai de trente jours après la signification de la saisie immobilière avant de procéder à la vente aux enchères publiques, et que ce délai peut être prolongé jusqu'à 90 jours par une décision motivée du président si les circonstances l'exigent, et que l'article 471 du Code de procédure civile impose d'afficher un avis de saisie au siège du tribunal pendant un mois entier avant de procéder à la préparation des mesures de vente. Quatrièmement, la violation des règles formelles régissant la vente aux enchères publiques, étant donné que les mesures de publicité légale n'ont pas été respectées dans leur intégralité ; que l'avis n'a pas été affiché de la manière et pendant la durée requises aux endroits spécifiés et qu'il n'a pas été publié par les moyens propres à informer le public de la vente aux enchères, ce qui a entraîné la nullité des mesures préparatoires à la vente aux enchères en raison de leur non-conformité aux règles formelles requises par la loi. Quant aux motifs de fond de la suspension de la vente jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'action, ils résident dans le sérieux du litige au fond et le risque d'atteinte aux situations juridiques des parties. En effet, l'adjudication et le transfert de propriété du bien immobilier à un tiers créeraient une nouvelle situation juridique rendant difficile la remise en état, voire rendant impossible la restitution du bien immobilier même en cas de gain de cause dans l'action en nullité, notamment si la propriété est transférée à un acquéreur de bonne foi, et l'article 480 du Code de procédure civile dispose que le procès-verbal d'adjudication confère à l'adjudicataire un titre de propriété, c'est-à-dire qu'il lui transfère les droits de la partie saisie sur le bien immobilier, et par conséquent, la vente du bien immobilier avant qu'il ne soit statué sur l'action au fond la priverait de sa propriété sur le bien immobilier litigieux et viderait de son contenu l'action en annulation des mesures de vente. Et que ce qui a été jugé par le tribunal de première instance, à savoir l'existence d'un procès-verbal de vente aux enchères publiques sans attendre la réponse des parties dans le cadre du contradictoire, équivaut à avoir statué en faveur d'un tiers sans respecter le contradictoire. Et que le rôle du tribunal est d'être neutre et de préserver l'équilibre entre les parties et les intérêts. De plus, le procès-verbal d'adjudication aux enchères publiques ne peut en

aucun cas être considéré comme définitif sans que le cessionnaire n'ait rempli toutes les conditions mentionnées dans le cahier des charges, à savoir le paiement des impôts et l'obtention de la quittance fiscale, ce qui rend la décision du tribunal de première instance contraire à la réalité et à la loi. Et que l'article 5 du cahier des charges dispose que la copie exécutoire du procès-verbal d'adjudication ne sera remise qu'après présentation d'une attestation du percepteur des impôts prouvant le paiement des impôts dus et que l'adjudicataire présentera une attestation similaire au bureau d'enregistrement et de timbre. Deuxièmement : la réunion de la condition d'urgence et l'erreur de l'ordonnance attaquée en la niant. En effet, le risque de vente de son bien immobilier, qui est un bien immobilier d'une grande importance, constitue un préjudice grave et imminent qu'il est impossible de réparer après sa survenance, d'autant plus qu'il comprend des bâtiments et qu'il est destiné à un projet important et qu'il est un élément essentiel de son patrimoine et que le législateur a implicitement reconnu le caractère d'urgence d'une telle situation à travers l'article 436 du Code de procédure civile. Et que la demande concerne une situation d'urgence extrême qui nécessite l'intervention du juge des référés.

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

Cour d'appel

Considérant qu'il est établi par l'examen des pièces du dossier que le bien immobilier de l'appelante a été vendu aux enchères publiques, comme il ressort du procès-verbal d'adjudication dressé dans le cadre du dossier d'exécution n° 2021/8515/51 auquel sont joints les dossiers n° 2021/117 et 2022/76, la demande de suspension de l'exécution des mesures de cette vente est devenue sans objet et l'ordonnance attaquée qui a abouti au rejet de la demande pour ce motif n'a violé aucune disposition légale et devait donc être confirmée.

Pour ces motifs

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement,

En la forme : Déclare l'appel recevable.

Au fond : Confirme l'ordonnance entreprise, en condamnant l'appelante aux dépens.

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

Le président et rapporteur

Le greffier