

**Conditions de validité de la vente  
forcée immobilière : effets sur  
les constructions postérieures et  
respect de l'assiette hypothécaire  
(Cass. com. 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 33071	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1/148
<b>Date de décision</b> 06/03/2024	<b>N° de dossier</b> 2022/1/3/753	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Hypothèque, Surétés	<b>Mots clés</b> حجبة الشيء المقضي به, بيع عقاري جبري, بيع بالمزاد العلني, Vente Forcée Immobilière, Vente aux enchères, Sûreté, Nullité de la vente (Non), Motivation suffisante, Hypothèque, Droits du Créancier Hypothécaire, Contestation de Vente, Autorité de la chose jugée, Assiette de l'Hypothèque		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Associée		

## Résumé en français

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi contre un arrêt de la cour d'appel ayant infirmé un jugement de première instance relatif à la validité d'une vente forcée d'un bien immobilier. L'entreprise de construction contestait cette vente aux enchères, au motif qu'elle incluait irrégulièrement les constructions qu'elle avait édifiées sur le terrain hypothéqué.

Sur le premier moyen, la requérante soutenait que la vente excédait l'assiette initiale de l'hypothèque consentie à la banque. La Cour de cassation a reconnu que la motivation fondée sur l'article 517 du Dahir formant Code des obligations et des contrats était critiquable, mais a jugé déterminante la motivation alternative de la cour d'appel tirée de l'autorité de la chose jugée, issue d'un précédent arrêt non contesté spécifiquement par la requérante. Ainsi, elle a estimé que cette motivation suffisait à rejeter ce moyen.

Sur le second moyen, la requérante reprochait à l'arrêt attaqué de s'être focalisé à tort sur la régularité des procédures de vente aux enchères plutôt que sur l'annulation du procès-verbal de vente. La Cour de cassation a toutefois relevé que la cour d'appel avait expressément examiné et validé la régularité de ce procès-verbal, en écartant au passage les allégations de dol et de tromperie formulées par la requérante.

La Cour de cassation a, par conséquent, rejeté le pourvoi, confirmant ainsi l'arrêt de la cour d'appel validant la vente.

## Texte intégral

### وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن الطالبة تقدمت بمقال أمام المحكمة التجارية بطنجة عرضت فيه، أنه سبق لها أن أبرمت مع شركة عقدا من أجل بناء عمارتين بثمن إجمالي قدره 16.005.700 درهم فوق القطعة الأرضية المسماة « درهم ذات الرسم العقاري عدد 06/29182، ومن أجل تمويل المشروع المذكور اقتضت هذه الأخيرة من البنك مبلغ 46.000.000 درهم ومنحته رهنا من الدرجة الأولى على الملك الأنف ذكره، إلا أن صاحبة المشروع لم تؤد لها ما بذمتها ووجدت نفسها في وضعية مادية صعبة اضطرت معه إلى إيقاف أشغال البناء وأضحت على حافة الإفلاس بعدما أنفقت كل ما كانت تملكه في البناء ولم يبق لها إلا البناء الذي أقامته لأجل استرجاع ما أنفقته، وان البنك بحكم كونه الدائن المستفيد من الرهن استصدر أمرا استعجاليا تحت عدد 627 بتاريخ 2012/3/1 في الملف عدد 2012/4/627 بتوجيه إنذار عقاري فتم بيع العقار بتاريخ 20 دجنبر 2012 بثمن قدره 24.195.000 درهم حسب محضر بيع عقار في الملف التنفيذي عدد 26/2012/32 بتاريخ 2012/12/27، وأن البيع المذكور تخلته عدة خروقات كان الهدف منها استغلال غياب شركة التي غادرت المغرب وحرمان المدعية من حقوقها وتجلت الخروقات المذكورة فيما يلي : (1) الرهن الممنوح من طرف الشركة للبنك انصب على أرض عارية مسماة « درهم ذات الرسم العقاري عند 06/29182 لضمان قرض بقيمة 46.000.000 درهم، والتي انصب عليها البيع وعلى البناء المقام عليها بالرغم من عدم تسجيله في الرسم العقاري، لأنه لازال على حساب المدعية بسبب عدم توصلها بمستحقاتها عنه من شركة فيكون البنك الذي يتوفر على رهن من الدرجة الأولى على أرض مملوكة لشركة بقيامه ببيع الأرض المذكورة وما عليها من بناء قد تجاوز حدود الرهن واستولى بدون وجه حق على بناء في ملكها على اعتبار أن البناء المذكور طالما لم تتم تسوية وضعيته من طرف الشركة ، مما لم يكن هناك أي مبرر القيام البنك ببيع العقار رغم عله المسبق بوضعية البناء ويكونه لا زال على حساب المدعية. وأن عملية البيع كانت تقتضي أن تسبقها عملية إشهار واسعة النطاق بعد نشر إعلان بعدة جرائد وطنية نائفة الصيت والإقبال، بينما الإعلان من بيع العقار موضوع النازلة تم نشره في جريدة محلية بطنجة قليلة الاطلاع والقراء، كما أن الخبرة المنجزة تمت بتوجيه من البنك ، ودليل ذلك أن الخبير حدد قيمة الأرض في مبلغ 11.500.000 درهم وقيمة البناء في مبلغ 10.520.000 درهم أي ما مجموعه 22.020.000 درهم دون أن يأخذ فيها بعين الاعتبار طبيعة الرهن المنصب على أرض عارية فقط، وكذا رأي مسؤول المدعية رغم تواجده المستمر بعين المكان، مما يفيد أن الخبير إما أنه أنجز تقريره دون وقوفه على عين المكان واعتمادا على المواصفات التي وفرها له المسؤول عن البنك وإما أن الخبرة أنجزت في غياب المسؤول عن شركة تيمدلين، وفي كلتا الحالتين تعتبر الخبرة غير قانونية وأنه انعكاسا لإشهار الإعلان المحتشم تم البيع كذلك بطريقة محتشمة وفي غياب أي متزايد فعلي وحقيقي ما عدا البنك في شخص عمر.ب وكذا المفضلي الجيدي وعبد الرحيم.ب والذين كان حضورهم جميعا للتنمويه والتضليل فقط يبرر ذلك قيامهم بشراء العقار المذكور للبنك دون فتح المجال للمتزايديين الحقيقيين لو تم نشر الإعلان على نطاق واسع وفي عدة جرائد وطنية لا محلية فقط، الأمر الذي لا يستتبع إنسانيا ولا منطقيا ولا قانونيا ولا واقعا، علما بأن قيمة البناء وحده تفوق بكثير الثمن الذي بيع به العقار والبناء معاء وأن العين المجردة تؤكد ذلك. فضلا على أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير الواسيلي محمد في شهر يونيو 2019 حددت قيمة الأرض في 19.550.000 درهم وهو المبلغ الذي كان يجب أن تنطلق به سمسرة بيع الأرض فقط على اعتبار أن الخبرة أخذت بعين الاعتبار تقويم سنة 2012 كما حددت قيمة الأرض في مبلغ 23.235.000 درهم، أي ما مجموعه 42.785.000 درهم، وهو مبلغ مخالف تماما للمبلغ الذي كان أساس انطلاق السمسرة التي اعتمدها في بيع العقار، وأن ما يعكس سوء نية البنك ورغبته في الاستيلاء على المبلغ المحتشم الذي بيع به العقار وكذا رغبته في طرد المدعية بعد الاستيلاء على حقوقها يتمثل في المساطر التي لجأ إليها البنك بعد البيع ملتزمة التصريح ببطلان بيع العقار المسمى درهم موضوع الرسم العقاري رقم 06/29182 وبعد الجواب، أدلت المدعية بمقال إصلاحي مع مقال إدخال الغير في الدعوى يروم الأول التصريح ببطلان محضر بيع العقار المسمى درهم ذي الرسم العقاري عدد 06/29182 موضوع ملف التنفيذي عدد 26/2012/32 للتدليس وأمر المحافظ العقاري على الأملاك العقارية والرهون بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور والحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل انجاز الخبرة ويروم الثاني إدخال البنك في الدعوى، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي برفض الطلب أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

## في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى، أن الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية يلزم أن تكون الأحكام معللة تجعلها عنوان الحقيقة والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم المستأنف بطلان أن العقار يحتوي الأرض وما يعلوها من أبنية وأشجار طبقاً للفصل 517 من قانون الالتزامات والعقود، مما يبقى معه طلب الطاعنة الرامي إلى بطلان البيع الذي انصب على البناء الغير المشمول بالرهن في غير محله فإنها بتعليلها هذا تم تقف على حقيقة الوقائع كما هي مسطرة في المقال الافتتاحي والاستثنائي. على اعتبار أن الأرض موضوع البيع المملوكة للشركة الإسبانية شركة مثقلة بتصرفين قانونيين مستقلين عن بعضهما، سواء من حيث موضوعهما أو من حيث اطرافهما، فالأول عبارة عن عقد ومن رسمي من الدرجة الأولى أنشأته الشركة المالكة الفائدة البنك مسجل بالمحافظة العقارية ومنصب على أرض عارية، والثاني عبارة عن بنيايات ثم تشييدها من طرف الطالبة، اعتماد على عقد مقاوله أبرم بينها وبين الشركة المالكة الأنف ذكرها والتي بعد مغادرتها للمغرب لم تعمل على تسوية البناء المشيد عليها، فيبقى حقها مرهون بالبناء المذكور، فيما حق المطلوب البنك المفروض مرهون بالأرض العارية فقط، ولما تمكن من تحويل رقبه إلى حجز عيني وانتشار عقاري والحان أن هذا الأخير كان يقتصر على مجرد الأرض العارية غير انه عند البيع باع الأرض وما عليها من بناء، علما بأن هذا الأخير (البناء) لازال على ذمة المقاوله، فثمن البيع شمل ما هو من حق المطلوب البنك : قيمة الأرض العارية، وما هو من حق المقاوله : قيمة البناء، ولا يمكن بأي حال للتعليل الذي اعتمده المحكمة مصدره القرار المطعون فيه في اعتماد الفصل 517 من قانون الالتزامات والعقود أن ينطبق على نازلة الحال، وأن الطالبة إنما هدفت بمقالها الحكم ببطلان البيع في حد ذاته، على اعتبار أن الإجراءات التي سلكتها المحكمة كانت واضحة بداية من الإنذار العقاري الذي يجد أساسه في الرهن الممنوح من طرف الشركة المالكة للبنك، والمنصب على أرض عارية فقط تسمى « درهم ذات الرسم العقاري عدد 06/29182 وكان على المطلوب البنك أن يقف في البيع عند هذا الحد، لكن البيع الذي باشرته المحكمة بدافع من هذا الأخير لم ينصب فقط على الأرض العارية المذكورة في حدود الرهن الممنوح له، بل شمل البيع كذلك البناء الذي شيد عليها وهو غير مشمول بالرهن ولكون حق البنك يقتصر فقط على ما هو مسجل بالرسم العقاري، وأن البناء لا زال على ذمة الطالبة بسبب عدم تسوية وضعيته مع المتعاقدة معها شركة، فيكون المطلوب البنك الشعبي ببيعه الأرض والبناء قد تجاوز حدود الرهن واستولى بدون وجه حق على بناء لا حق له فيه مما لم يكن له أي مبرر للمطلوب لبيعه وما عليه رغم علمه المسبق والمبين في الإنذار العقاري بوضعية البناء، علما بأن قيمة دين البنك تفوق بكثير الثمن الذي بيع به العقار والبناء معاً، فتكون المحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن العقار يحتوي الأرض وما يعلوها طبقاً للفصل 517 من ق ل ع، ففضلاً عن محاولة المحكمة لتأويل النص باستعمالها لكلمة « العقار » بدل الأرض الواردة في النص والذي يجد أساس تطبيقه في الأراضي الزراعية فقط، لم تجعل لما قضت به أساساً من القانون وجاء قرارها منعدهم الأساس القانوني ومشوب بعيب نقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما تعين معه نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدره القرار المطعون فيه وللقول برد طلب بطلان بيع الملك المسمى « درهم ذي الرسم العقاري 06/29182 ، لم تأت بالتعليل المنتقد فقط بل جاءت بتعليل آخر جاء فيه .... إن القرار رقم 35 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2019/1/8 أكد على صحة بيع الأرض والبنيايات ومن ثم يبقى طلب الطاعنة الرامي إلى بطلان البيع الذي انصب على البناء الغير المشمول بالرهن في غير محله، وهو تعليل، اعتبرت فيه المحكمة أن القرار عند 35 الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ 2019/1/8 في الملف عدد 17/8228/1943 هو من حسم في صحة البيع الذي انصب على العقار المسمى درهم ذي الرسم العقاري عدد 06/29182 بما يشتمل عليه من بنيايات مطبقة صحيح أحكام الفصل 450 من قانون الالتزامات والعقود التي تمنح للأحكام حجية الشيء المقضي ما لم تتم مراجعتها بطرق الطعن المقررة قانوناً إلغاء أو تعديلاً، وتعليل المحكمة هذا لم تنتقده الطالبة والكافي لإقامة القرار، والوسيلة على غير أساس.

## في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطالبة على القرار خرق القانون وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل بدعوى أن المحكمة مصدرته قضت بتأييد الحكم المستأنف، معتمدة في ذلك على عدم وجود أي مانع يحرم طالب التنفيذ من شرائه، وأن الإجراءات التي سبقت بيع العقار بالمزاد العلني كانت سليمة وأن مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعها عرفت عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة من نشر وتعليق، وأن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة عملاً بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، وتعليل المحكمة هذا، فضلاً على أنه يستشف منه نوع من الذاتية والتأويل، عندما ركز فقط على إجراءات البيع، فإن الطاعنة لا تهدف بدعواها إلى بطلان إجراءات البيع طبقاً للفصل 484 المذكور، وإنما تقصد بدعواها بطلان محضر البيع، والفرق شاسع بين الطعن في محضر البيع وبين الطعن في إجراءات البيع على اعتبار أن موضوع الدعوى يتعلق ببطلان محضر البيع بالمزاد العلني المنجز بتاريخ 2012/11/20 في الملف التنفيذي عدد 26/2012/32، الذي ضم الأرض العارية التي هي وحدها موضوع

الرهن ومن حق المطلوب فيها، وهذا ما ورد في الإنذار العقاري، لكن عندما أضاف كذلك البناء المقام عليها، والذي لازال على ذمة الطالبة وهو غير مشمول بالضمان وهذا هو صميم الدعوى، فيكون الحكم المطعون فيه عندما حرف موضوع الدعوى وناقش موضوعا آخر غير مطلوب منه مناقشته، واعتبر الدعوى وكأنها ترمي إلى بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني والتي يجب أن تتم قبل إجراء السمسرة حسبما نص عليه الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، والحال أن الطالبة إنما تقيدت بطعنها المنصب على النتيجة وهي عملية البيع ذاتها، التي شملت ما هو المذكور في الإنذار العقاري المنصب على أرض عارية فقط، وكذا البناء الذي شيده الطالبة بمقتضى عقد المقاولة المبرم بينها وبين شركة، فيكون الحكم المطعون فيه باقتصاره على مناقشة ما لم يطلب منه إجراءات البيع دون الإشارة إلى موضوع الدعوى، والتي لم تكن مطابقة لوقائع الدعوى، بمعنى أن التعليل متناقض مع الواقع، مما يجعل الحكم المذكور وحالته ما ذكر خارفا للقانون وغير مرتكز على أساس قانوني ومشوبا بعيب نقصان التعليل الموازي لانعدامه مما تعين معه نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه ولرد طلب بطلان محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20 لم تأت بالتعليل المنتقد فقط بل أنت بتعليل آخر جاء فيه « فضلا عن أن ادعاء المستأنفة بأن هناك تدليس وغين وقع في محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20 وهو تضمينه معطيات غير صحيحة ويتعلق بإضافة دين آخر لفائدة البنك في حين أن دين هذا الأخير تم إقراره بمقتضى قرار قضائي بعد التعرض على مشروع التوزيع من قبل الطاعنة وكذا من قبل البنك المذكور وانتهت في الأخير تحديد دين البنكين معا استنادا لخبرات أنجزت وبالتالي يبقى التدليس المزعوم غير مؤسس للاعتبارات أعلاه.... وأن الإجراءات التي سبقت بيع العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني هي إجراءات سليمة حسبما يستشف من الحكم رقم 1438 الصادر عن تجارية طنجة بتاريخ 2020/10/1 في الملف رقم 2019/8212/1767... وهو تعليل ناقشت فيه المحكمة بطلان محضر البيع المؤرخ في 2021/11/20 واعتبرت المحضر المذكور صحيحا غير مشوب بأي عيب من العيوب والآخذ المتمسك بها من طرف الطالبة وهو تعليل لم تنتقده الطالبة، تقيدت فيه المحكمة بما هو مطلوب وهو بطلان محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20 وهو ما كان معروضا عليها بمقتضى المقال الاستئنافي والمقال الإصلاحي مع مقال إدخال الغير في الدعوى المؤشر عليه بكتابة الضبط المحكمة التجارية بتاريخ 2021/04/05، والنعي على القرار بمناقشة موضوع آخر غير مطلوب خلاف الواقع، والوسيلة غير مقبولة.

#### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.

## Version française de la décision

### Après délibération conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier et de l'arrêt attaqué que la requérante a déposé une requête devant le tribunal de commerce de Tanger, exposant qu'elle avait conclu avec une société un contrat pour la construction de deux immeubles pour un prix total de 16.005.700 dirhams sur la parcelle de terrain dénommée « Derhem », immatriculée sous le numéro 06/29182, et que pour le financement dudit projet, cette dernière avait emprunté auprès de la banque la somme de 46.000.000 dirhams et lui avait consenti une hypothèque de premier rang sur le bien susmentionné, mais que la propriétaire du projet ne lui avait pas versé les sommes dues et s'était trouvée dans une situation financière difficile l'obligeant à arrêter les travaux de construction et se trouvant au bord de la faillite après avoir dépensé toutes ses ressources dans la construction et n'ayant plus que la construction qu'elle avait réalisée pour récupérer ses dépenses, et que la banque, en tant que créancier bénéficiaire de l'hypothèque, avait obtenu une ordonnance de référé sous le numéro 627 en date du 1er mars 2012 dans le dossier numéro 627/4/2012 ordonnant une sommation immobilière, et que la vente de l'immeuble avait eu lieu le 20 décembre 2012 pour un prix de 24.195.000 dirhams selon le procès-verbal de vente immobilière dans le dossier d'exécution numéro 32/2012/26 en date du 27 décembre 2012, et que ladite vente avait été entachée de plusieurs irrégularités visant à profiter de l'absence de la société qui avait quitté le Maroc et à priver la demanderesse de ses droits, et que lesdites irrégularités se sont manifestées comme suit : (1) l'hypothèque consentie par la société à la banque portait sur un terrain nu dénommé « Derhem »,

immatriculé sous le numéro 06/29182, en garantie d'un prêt de 46.000.000 dirhams, et que la vente a porté sur ce terrain et sur la construction qui y a été édifiée, bien que celle-ci n'ait pas été enregistrée au livre foncier, car elle est toujours à la charge de la demanderesse en raison du non-paiement de ses créances par la société, de sorte que la banque, qui dispose d'une hypothèque de premier rang sur un terrain appartenant à la société, en procédant à la vente dudit terrain et de la construction qui y est édifiée, a outrepassé les limites de l'hypothèque et s'est indûment appropriée une construction lui appartenant, étant donné que ladite construction, tant que sa situation n'a pas été régularisée par la société, de sorte qu'il n'y avait aucune justification pour la banque de procéder à la vente de l'immeuble malgré sa connaissance préalable de la situation de la construction et du fait qu'elle était toujours à la charge de la demanderesse. Et que l'opération de vente aurait dû être précédée d'une large publicité après la publication d'une annonce dans plusieurs journaux nationaux à forte audience, alors que l'annonce de la vente de l'immeuble en litige a été publiée dans un journal local à Tanger à faible diffusion et audience, et que l'expertise réalisée a été effectuée à la demande de la banque, comme en témoigne le fait que l'expert a fixé la valeur du terrain à 11.500.000 dirhams et la valeur de la construction à 10.520.000 dirhams, soit un total de 22.020.000 dirhams, sans tenir compte de la nature de l'hypothèque portant uniquement sur un terrain nu, ni de l'avis du responsable de la demanderesse malgré sa présence constante sur les lieux, ce qui indique que l'expert a soit établi son rapport sans se rendre sur les lieux et en se basant sur les spécifications fournies par le responsable de la banque, soit que l'expertise a été réalisée en l'absence du responsable de la société, et dans les deux cas, l'expertise est considérée comme illégale et qu'en raison de la publicité discrète de l'annonce, la vente a également été effectuée de manière discrète et en l'absence de tout enchérisseur réel et véritable, à l'exception de la banque en la personne de Omar B., ainsi que de El Mfaddli Jidi et Abd Rahim B., dont la présence était uniquement destinée à la simulation et à la tromperie, ce qui est justifié par leur achat de l'immeuble susmentionné pour la banque sans donner la possibilité aux véritables enchérisseurs de participer si l'annonce avait été publiée à grande échelle et dans plusieurs journaux nationaux et non locaux uniquement, ce qui n'est ni humainement, ni logiquement, ni légalement, ni réellement acceptable, sachant que la valeur de la seule construction dépasse largement le prix auquel l'immeuble et la construction ont été vendus ensemble, ce que l'œil nu confirme. De plus, l'expertise réalisée par l'expert El Oussili Mohammed en juin 2019 a fixé la valeur du terrain à 19.550.000 dirhams, montant qui aurait dû servir de base à la vente aux enchères du terrain uniquement, étant donné que l'expertise a tenu compte de l'évaluation de l'année 2012, et a également fixé la valeur du terrain à 23.235.000 dirhams, soit un total de 42.785.000 dirhams, montant totalement différent de celui qui a servi de base au lancement de la vente aux enchères qu'ils ont utilisée pour la vente de l'immeuble, et que ce qui reflète la mauvaise foi de la banque et son désir de s'approprier le montant modique auquel l'immeuble a été vendu, ainsi que son désir d'expulser la demanderesse après s'être appropriée ses droits, réside dans les procédures que la banque a engagées après la vente, demandant l'annulation de la vente de l'immeuble dénommé « Derhem », immatriculé sous le numéro 06/29182. Après les réponses, la demanderesse a présenté une requête rectificative avec une requête en intervention forcée, la première visant à obtenir l'annulation du procès-verbal de vente de l'immeuble dénommé « Derhem », immatriculé sous le numéro 06/29182, objet du dossier d'exécution numéro 32/2012/26, pour dol et à ordonner au conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de le radier du livre foncier susmentionné et de rétablir la situation à son état antérieur à la réalisation de l'expertise, et la seconde visant à introduire la banque dans la procédure. Après l'achèvement des procédures, le tribunal de commerce a rendu son jugement rejetant la demande, confirmé par la cour d'appel de commerce dans son arrêt attaqué en cassation.

### **Sur le premier moyen :**

Attendu que la requérante reproche à l'arrêt de ne pas être fondé en droit et d'être dépourvu de motivation, au motif que l'article 50 du code de procédure civile exige que les jugements soient motivés de manière à en faire l'expression de la vérité, et que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en confirmant le jugement de première instance au motif que l'immeuble comprend le terrain et les constructions et plantations qui y sont édifiées conformément à l'article 517 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, ce qui rend la demande de la requérante tendant à l'annulation de la vente portant sur la construction non comprise dans l'hypothèque irrecevable, n'a pas tenu compte de la réalité des faits tels

qu'ils sont exposés dans les requêtes introductive d'instance et d'appel. Considérant que le terrain objet de la vente appartenant à la société espagnole est grevé de deux actes juridiques distincts, tant par leur objet que par leurs parties, le premier étant un contrat d'hypothèque de premier rang consenti par la société propriétaire au profit de la banque, enregistré à la conservation foncière et portant sur un terrain nu, et le second étant des constructions édifiées par la requérante, sur la base d'un contrat d'entreprise conclu entre elle et la société propriétaire susmentionnée, qui, après avoir quitté le Maroc, n'a pas régularisé la construction édifiée sur le terrain, de sorte que son droit est grevé par ladite construction, tandis que le droit de l'intimée, la banque, est grevé uniquement par le terrain nu, et qu'elle a pu convertir son hypothèque en saisie immobilière, alors que celle-ci portait uniquement sur le terrain nu. Cependant, lors de la vente, elle a vendu le terrain et la construction qui y était édifiée, alors que cette dernière (la construction) est toujours à la charge de l'entreprise, de sorte que le prix de vente comprenait ce qui revenait à l'intimée, la banque : la valeur du terrain nu, et ce qui revenait à l'entreprise : la valeur de la construction, et il n'est en aucun cas possible que la motivation retenue par la cour qui a rendu l'arrêt attaqué en se basant sur l'article 517 du Dahir formant Code des obligations et des contrats s'applique au présent litige, et que la requérante a uniquement demandé dans sa requête l'annulation de la vente elle-même, considérant que les procédures suivies par la cour étaient claires dès la sommation immobilière qui trouve son fondement dans l'hypothèque consentie par la société propriétaire à la banque, et qui porte uniquement sur un terrain nu dénommé « Derhem », immatriculé sous le numéro 06/29182, et que l'intimée, la banque, aurait dû s'arrêter là lors de la vente, mais la vente effectuée par la cour à son initiative n'a pas porté uniquement sur le terrain nu mentionné dans les limites de l'hypothèque qui lui a été consentie, mais la vente a également porté sur la construction qui y a été édifiée, laquelle n'est pas comprise dans l'hypothèque et le droit de la banque se limite uniquement à ce qui est inscrit au livre foncier, et que la construction est toujours à la charge de la requérante en raison de la non-régularisation de sa situation avec la société contractante, de sorte que l'intimée, la Banque Populaire, en vendant le terrain et la construction, a outrepassé les limites de l'hypothèque et s'est indûment appropriée une construction sur laquelle elle n'avait aucun droit, de sorte qu'il n'y avait aucune justification pour l'intimée de vendre la construction malgré sa connaissance préalable, mentionnée dans la sommation immobilière, de la situation de la construction, sachant que le montant de la créance de la banque dépasse largement le prix auquel l'immeuble et la construction ont été vendus ensemble, de sorte que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, en considérant que l'immeuble comprend le terrain et les constructions qui y sont édifiées conformément à l'article 517 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, en plus de la tentative de la cour d'interpréter le texte en utilisant le terme « immeuble » au lieu de « terrain » figurant dans le texte, dont l'application se fonde uniquement sur les terrains agricoles, n'a pas fondé sa décision sur la loi et son arrêt est dépourvu de fondement juridique et entaché d'un vice d'insuffisance de motivation équivalant à une absence de motivation, ce qui justifie son annulation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, pour rejeter la demande d'annulation de la vente du bien dénommé « Derhem », immatriculé sous le numéro 06/29182, n'a pas retenu uniquement la motivation critiquée, mais a également retenu une autre motivation qui se lit comme suit : « ... l'arrêt numéro 35 rendu par cette cour en date du 8 janvier 2019 a confirmé la validité de la vente du terrain et des constructions, de sorte que la demande de la requérante tendant à l'annulation de la vente portant sur la construction non comprise dans l'hypothèque est irrecevable », motivation par laquelle la cour a considéré que l'arrêt numéro 35 rendu par la même cour en date du 8 janvier 2019 dans le dossier numéro 1943/8228/17 a tranché la question de la validité de la vente portant sur l'immeuble dénommé « Derhem », immatriculé sous le numéro 06/29182, avec les constructions qu'il comprend, appliquant ainsi correctement les dispositions de l'article 450 du Dahir formant des obligations et des contrats qui confère aux jugements l'autorité de la chose jugée, à moins qu'ils ne soient révisés par les voies de recours prévues par la loi en matière d'annulation ou de modification, et cette motivation de la cour n'a pas été critiquée par la requérante et est suffisante pour fonder l'arrêt, et le moyen est mal fondé.

### **Sur le deuxième moyen :**

Attendu que la requérante reproche à l'arrêt la violation de la loi, le manque de fondement et l'absence

de motivation, au motif que la cour qui l'a rendu a confirmé le jugement de première instance, en se basant sur l'absence de tout obstacle interdisant à la partie poursuivante de l'acquérir, et que les procédures ayant précédé la vente aux enchères de l'immeuble étaient régulières et que la procédure de saisie immobilière, dès sa mise en œuvre, a fait l'objet d'une large publicité par la notification de la date de la vente aux enchères au public par divers moyens de publication et d'affichage, et que toute demande en nullité des procédures de saisie immobilière doit être présentée avant la vente aux enchères conformément aux dispositions de l'article 484 du code de procédure civile, et cette motivation de la cour, en plus de laisser transparaître une certaine subjectivité et interprétation, lorsqu'elle s'est concentrée uniquement sur les procédures de vente, la requérante ne demande pas dans son action l'annulation des procédures de vente conformément à l'article 484 susmentionné, mais demande l'annulation du procès-verbal de vente, et la différence est grande entre le recours contre le procès-verbal de vente et le recours contre les procédures de vente, étant donné que l'objet de l'action porte sur l'annulation du procès-verbal de vente aux enchères établi le 20 novembre 2012 dans le dossier d'exécution numéro 32/2012/26, qui comprenait le terrain nu, seul objet de l'hypothèque et sur lequel l'intimée a un droit, ce qui a été mentionné dans la sommation immobilière, mais lorsqu'elle a également inclus la construction qui y a été édiflée, laquelle est toujours à la charge de la requérante et n'est pas comprise dans la garantie, ce qui est le cœur de l'action, de sorte que le jugement attaqué, en dénaturant l'objet de l'action et en examinant un autre objet qu'il n'était pas tenu d'examiner, et en considérant l'action comme visant à obtenir l'annulation des procédures de vente aux enchères qui doivent être présentées avant la vente aux enchères conformément à l'article 484 du code de procédure civile, alors que la requérante s'est limitée à son recours portant sur le résultat, à savoir l'opération de vente elle-même, qui comprenait ce qui est mentionné dans la sommation immobilière portant uniquement sur un terrain nu, ainsi que la construction édiflée par la requérante en vertu du contrat d'entreprise conclu entre elle et la société, de sorte que le jugement attaqué, en se limitant à examiner ce qui ne lui était pas demandé, à savoir les procédures de vente, sans mentionner l'objet de l'action, qui n'était pas conforme aux faits de l'action, ce qui signifie que la motivation est contradictoire avec la réalité, ce qui rend le jugement susmentionné, dans l'état où il se trouve, contraire à la loi, dépourvu de fondement juridique et entaché d'un vice d'insuffisance de motivation équivalant à une absence de motivation, ce qui justifie son annulation.

Mais attendu que la cour qui a rendu l'arrêt attaqué, pour rejeter la demande d'annulation du procès-verbal de vente en date du 20 novembre 2012, n'a pas retenu uniquement la motivation critiquée, mais a également retenu une autre motivation qui se lit comme suit : « De plus, l'allégation de l'appelante selon laquelle il y a eu dol et tromperie dans le procès-verbal de vente en date du 20 novembre 2012, qui contient des informations inexactes et concerne l'ajout d'une autre dette au profit de la banque, alors que la dette de cette dernière a été constatée par une décision judiciaire après l'opposition au projet de distribution par la requérante et par la banque susmentionnée, et qu'elle a finalement déterminé la dette des deux banques ensemble sur la base des expertises réalisées, de sorte que le dol allégué n'est pas fondé pour les raisons susmentionnées... et que les procédures ayant précédé la vente aux enchères du bien objet de l'action sont régulières, comme il ressort du jugement numéro 1438 rendu par le tribunal de commerce de Tangerang en date du 1er octobre 2020 dans le dossier numéro 1767/8212/2019... », motivation par laquelle la cour a examiné l'annulation du procès-verbal de vente en date du 20 novembre 2012 et a considéré ledit procès-verbal comme étant régulier et non entaché des vices et griefs invoqués par la requérante, motivation qui n'a pas été critiquée par la requérante, dans laquelle la cour s'est limitée à ce qui lui était demandé, à savoir l'annulation du procès-verbal de vente en date du 20 novembre 2012, ce qui lui était soumis par la requête d'appel et la requête rectificative avec la requête en intervention forcée visée par le greffe du tribunal de commerce en date du 5 avril 2021, et le reproche fait à l'arrêt d'avoir examiné un autre objet que celui qui lui était demandé est contraire à la réalité, et le moyen est irrecevable.

**Par ces motifs :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi et laisse les dépens à la charge de la requérante.



