

**Nullité de la vente aux enchères  
immobilières pour non-respect  
des formalités de notification  
(Cass. civ. 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 33347	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 851/4
<b>Date de décision</b> 24/10/2023	<b>N° de dossier</b> 2021/9/1/7212	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Notification, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> قواعد المسطرة, بطلان مسطرة البيع بالمزاد العلني, إجراءات التبليغ, Vente aux enchères publiques, Saisie immobilière, Règles de forme, Recours irrégulier à la procédure du curateur, Nullité de la procédure de vente aux enchères, Notification de la date de vente, Manquement substantiel, Interprétation des règles de procédure, Formalités de notification, Droits des parties	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Associée	

## Résumé en français

La Cour de cassation, statuant sur un pourvoi relatif à la contestation d'une procédure de vente aux enchères publiques d'un bien immobilier, a confirmé la décision d'appel annulant cette procédure, en raison du non-respect des dispositions légales régissant la matière.

Le litige portait sur la validité d'une procédure de vente aux enchères d'un bien immobilier, contestée par les défendeurs. Ces derniers invoquaient le non-respect des formalités de notification, notamment l'absence de notification de la date de la vente, ainsi que le recours irrégulier à la procédure du curateur. Conformément aux dispositions du Code de procédure civile, la validité de la vente aux enchères est subordonnée au respect de certaines formalités, visant à garantir l'information des parties concernées.

La Cour a rappelé que si les règles de procédure civile sont d'application stricte, elles doivent néanmoins être interprétées en tenant compte de leur finalité et de leur articulation. En l'espèce, elle a relevé que la procédure de vente aux enchères était entachée d'irrégularités substantielles, notamment le défaut de notification de la date de la vente aux propriétaires du bien, ainsi que le recours irrégulier à la procédure du curateur.

S'appuyant sur les articles 3, 9, 345, 476 et 484 du Code de procédure civile, la Cour a précisé que l'interprétation des règles de procédure devait se faire en cohérence avec leur objectif de garantir l'information et les droits des parties. Elle a rejeté l'argument du requérant au pourvoi selon lequel certaines dispositions autorisaient à s'exonérer du respect des formalités de notification. La Cour a conclu que l'omission de notification préalable de la date de la vente constituait un manquement substantiel aux conditions légales, rendant ainsi la procédure de vente aux enchères irrégulière.

Dès lors, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi, confirmant la décision d'appel qui avait considéré que

l'annulation de la procédure de vente aux enchères était justifiée et conforme aux dispositions légales.

## Texte intégral

### و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعته أعلاه أن محمد م ومحمد ب - المطلوبان - تقدا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضا من خلاله أنهما يملكان العقار الكائن بدرب الحجر الزنقة 10 الرقم 3 مقاطعة ابن مسيك الدار البيضاء ذي الرسم العقاري عدد 44951/س وقد سبق لمحمد م والهالكة م.ا تاجة أن أبرما عقد قرض مع المدعى عليها شركة بتاريخ 1994/5/18 وحصلا على مبلغ 471456 درهم تمت تأدية ثلثه والباقي تعذر أدائه بعد وفاة م. تاجة أحاطا بإرثها وقد توصلا بتاريخ 1996/4/11 بإنذار عقاري بالعنوان المدون بعقد القرض وكذا الحجز العقاري بتاريخ 1997/6/24 وبعدها لم يتوصلا بأي إجراء آخر بالعنوان المذكور إلى أن فوجئا ببيع عقارهما بالمزاد العلني بتاريخ 2019/3/7 بناء على طلب المدعى عليها في ملف التنفيذ عدد 2007/475 الذي تبين بعد الاطلاع عليه أنهما لم يبلغا بتاريخ البيع وأن الطالبة سلكت مسطرة القيم وضمنت الطلب عنوان لا يسكنان به إلى غير ذلك من الإخلالات والتمسا الحكم بإبطال الإجراءات المتبعة في مسطرة الإعداد والبيع بالمزاد العلني والغاء كل الإجراءات المترتبة على البيع وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي عثمان بالتشطيب على البيع وما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ، أجابت المدعى عليها بأن الدعوى قدمت بعد ما يقارب شهرين على وقوع البيع بالمزاد العلني مع أن الطعن في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم قبل عملية السمسرة ومن جهة أخرى فإن باقي الدفع غير مؤسسة وبعد انتهاء الردود والإجراءات أصدرت المحكمة حكمها برفض الطلب ، استأنفه المدعيان وبعد جواب المستأنف عليها وانتهاء الردود والإجراءات أصدرت المحكمة قرارها بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم بإبطال إجراءات مسطرة البيع بالمزاد العلني للعقار ذي الرسم العقاري عدد 44951 س بالملف التنفيذي عدد 2007/475 وإلغاء الإجراءات المترتبة عن هذا البيع وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي عثمان بالتشطيب عليه من الرسم العقاري وهو القرار موضوع الطعن بالنقض.

### في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق المادة 2 من الظهير الشريف رقم 1 - 17 - 47 المؤرخ في 2017/8/30 بتنفيذ القانون المتعلق بنقل اختصاصات السلطة الحكومية المكلفة بالعدل إلى المجلس الأعلى للسلطة القضائية وخرق الفصلين 107 و 113 من الدستور وكلها قواعد قانونية ودستورية تتعلق بالنظام العام تثار ولو تلقائيا وخرق مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس ، ذلك أنه أشير في بيانات ديباجة القرار إلى وزارة العدل والحريات مباشرة أسفل عبارة « المملكة المغربية » وقبل محكمة الاستئناف بالدار البيضاء وذلك كما لو أن وزارة العدل لازالت سلطة الوصاية على القضاء المدني بالمملكة من بينها المحكمة مصدره القرار المطعون فيه كما أن النسخة التبليغية للقرار التي بلغت إليها والمرفقة بمقالها الحالي تضمنت أيضا بصفحاتها نفس العبارات والحال أن وصاية وزارة العدل على محاكم المملكة انتهت بإحداث المجلس الأعلى للسلطة القضائية بموجب الفصل 113 من الدستور وبموجب الظهير الشريف المؤرخ في 2016/3/24 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 13100 المتعلق بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 2016/4/14 صفحة 3143 وهو نص دخل حيز التطبيق قبل صدور القرار الاستئنافي المطعون فيه كما أنه خرق أيضا المادة 7 من الدستور التي تعتبر السلطة القضائية مستقلة عن السلطة التشريعية وكذلك عن السلطة التنفيذية وهذه الخروقات كلها تتعلق بالنظام العام.

لكن حيث إنه عملاً بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م « تحمل القرارات نفس العنوان الذي تحمله أحكام المحاكم الابتدائية » وينص الفصل 50 من نفس القانون في فقرته الأولى على أنه « تصدر الأحكام في جلسة علنية وتحمل في رأسها العنوان التالي : المملكة المغربية . باسم جلالة الملك وطبقاً لقانون والقرار المطعون فيه تضمن العبارتين المنصوص عليهما وإشارته في الديباجة إلى وزارة العدل والحريات لا تأثير له على القرار لذلك يبقى ما استدل به الطاعن في هذه الوسيلة على غير أساس.

#### فيما يخص الوسيلة الثانية :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق مقتضيات الفصل 9 من ق.م.م في حالته الأولى وخرق الفصل 345 من نفس القانون ذلك أن الملف الاستثنائي لم يبلغ إلى النيابة العامة رغم أن القضية تتعلق بالنظام العام لكون البطلان المزعوم من طرف المطلوبين بشأن ادعائهما بطلان إجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني القضائي هي إجراءات من صميم النظام العام وتقتضي تبليغ الملف إلى النيابة العامة وهذا الإخلال يجعل القرار باطلاً لكون إجراءات الحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني القضائي هو جزء لا يتجزأ من الحجز التنفيذي العقاري وإجراءات هذا الأخير التي تؤول إلى إنشاء محضر مزاد يشكل سنداً للملكية ويترتب عليه تقييده في الرسم العقاري يجعل كل هذه الإجراءات تتعلق بالنظام العام ومن صميمه الارتباط الوثيق باستقرار الأوضاع المترتبة عن الحجز التنفيذي العقاري والبيع بالمزاد العلني القضائي وكل تعديل أو نقل للملكية بموجب بيع جبري بالمزاد العلني القضائي لعقار مرهون يتعلق بالنظام العام ويوجب إحالة الملف الاستثنائي على النيابة العامة ويجعل القرار خرق هذه المقتضيات باطلاً بطلاناً مطلقاً بصريح الجراء المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من الفصل 9 من ق.م.م وهو ما تراقبه محكمة النقض ولو تلقائياً .

لكن حيث إنه عملاً بمقتضيات الفصل 9 من ق.م.م « يجب أن تبلغ إلى النيابة العامة الدعاوى الآتية : 1 - القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والهيئات والوصايا لفائدة المؤسسات الخيرية وممتلكات الأحماس والأراضي الجماعية 2 - القضايا المتعلقة بالأسرة 3 - القضايا المتعلقة بفاقدي الأهلية وبصفة عامة جميع القضايا التي يكون فيها ممثل قانوني نائباً أو مؤازراً لأحد الأطراف 4 - القضايا التي تتعلق وتهم الأشخاص المفترضة غيبتهم 5 - القضايا التي تتعلق بعدم الاختصاص النوعي 6 - القضايا التي تتعلق بتنازع الاختصاص تجريح القضاة والإحالة بسبب القرابة أو المصاهرة 7 - مخاصمة القضاة 8 - قضايا الزور الفرعي ولما كان الأمر يتعلق ببطلان إجراءات البيع التي لا تثار تلقائياً وأن الإجراءات المنصوص عليها في ق.م.م مسنونة لفائدة الأطراف طالب التنفيذ والمنفذ عليه والراسي عليه المزاد وأن أي إخلال بها لا يترتب عنه البطلان إلا بإثارة هؤلاء وبالتالي ليس من النظام العام والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن ليس بالملف ما يفيد توفر حالة من الحالات المنصوص عليها أعلاه لم تكن في حاجة لإحالة الملف على النيابة العامة للإدلاء بمستنتاجاتها ولم تخرق مقتضيات الفصل 9 أعلاه ويبقى ما استدل به على غير أساس.

#### فيما يرجع للوسيلتين الثالثة والرابعة :

حيث تعيب الطاعنة على القرار الخرق والخطأ في تأويل الفصل 484 من ق.م.م وخرق القاعدة القانونية لا اجتهاد مع نص صريح « وكذا القاعدة القانونية العامة التي تعتبر « أن النص القانوني الذي يرد مطلقاً يؤخذ على إطلاقه » وكذا القاعدة القانونية العامة التي تعتبر « أن الفرع يتبع الأصل » وخرق الفصل 345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس وخرق الفصل 234 من ق.ل. ع ذلك أنه اعتمد في إبطال وإلغاء الحكم الابتدائي المستأنف وقضى تصدياً وفق طلبات المحجوز عليهما المطلوبين حالياً بناء على تأويل خاطئ للفصل 484 من ق.م.م رغم أن الفصل جاء صريحاً وهو ما يمنع المحكمة من التأويل عملاً بقاعدة لا اجتهاد مع نص صريح وأنه علل ما قضى به بأن « مؤدى الفصل 484 من ق.م.م هو أن الطعن في إجراءات الحجز العقاري هي التي ينبغي أن تقدم قبل السمسرة أما الطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلني والتي تلي إجراءات الحجز فهي غير مقيدة بالأجل المذكور لأن النص لا ينظمها » والحال أن النص القانوني جاء صريحاً واستعمل المشرع في صلبه صياغة شاملة مطلقة وذلك بتنصيب صريح وبصيغة الوجوب بالزامية تقديم الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري في مقال مكتوب قبل السمسرة وبذلك فإن إجراءاته تنطبق على جميع إجراءات الحجز العقاري بما فيها إجراءات البيع بالمزاد العلني التي لا تعتبر مستثناة من الأجل المنصوص عليه لأن إجراءات البيع بالمزاد العلني جزء لا يتجزأ من الحجز العقاري بذاته ، كما أن المطلوبين أقرأ بكونهما بلغا بالإنداز العقاري وبالحجز العقاري والقرار خالف اجتهاد محكمة النقض.

كما أن القرار لم يراع ولم يطبق الفصل 234 من ق.ل.ع على النازلة ولم يأخذ بعين الاعتبار تكامل الوضع بين الفصلين 484 و 234

المذكورين بإقرار المطلوبين بتوصلهما بمحضر الحجز العقاري التنفيذي والإندار العقاري وكذلك بكون الدين المضمون بالرهن الرسمي لم يسدد منه إلا الثلث وبقي الباقي بدون تسديد وبذلك تكون الدعوى مخالفة لمقتضيات الفصل 234 الذي ينص على انه « لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا أثبت أنه أدى أو عرض أن يؤدي كل ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق القانوني » والمحكمة لم تأخذ هذا التكامل بعين الاعتبار بمعنى أن المدين لا يمكنه تقديم هذه الدعوى دون احترام الفصل المذكور أي أن يثبت بأنه أدى الدين أو عرض بصفة عينية أو حقيقية طبقا للفصل 275 من ل.ع إيداعه بصندوق المحكمة.

لكن حيث إن قواعد الشكل تفسر تفسيراً ضيقاً وأن الخاص لا يسري على العام عكس العام يبقى على عمومه ما لم يقيد وينص الفصل 484 من ق.م.م في فقرته الأولى على انه « يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة وتتبع في هذا الطعن نفس المسطرة المشار إليها في الفصل السابق المتعلقة بدعوى الاستحقاق » مؤدى ذلك أنه يتعلق بالطعن في إجراءات الحجز العقاري أما الطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلني فليس هناك ما يمنع تقديمه بعد إجرائها لأنه قد يبني على عيوب وقعت أثناء السمسرة وبالتالي لا يتصور الطعن فيها قبل هذا التاريخ وعملا بمقتضيات الفصل 476 من نفس القانون « يبلغ في الأيام العشرة الأولى من هذا الأجل عون التنفيذ للمنفذ عليه أو من يقوم مقامه ضمن الشروط المنصوص عليها في الفصل 469 إتمام إجراءات الإشهار ويخطر به وجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة . يستدعى في الأيام العشرة الأخيرة من نفس المدة لنفس التاريخ المحجوز عليه والمتزايدين الذين قدموا عروضهم طبقاً للفقرة الأخيرة من الفصل 474. وعملا بمقتضيات الفصل 3 من ق.م.م فإن المحكمة ملزمة بالبت في حدود طلبات الأطراف والمحكمة مصدرية القرار المطعون فيه لما تبين لها أن المطلوبين ( المحجوز عليهما ) لم يبلغا بتاريخ البيع وفقاً لما يقتضيه القانون وأن الطاعنة تابعت مسطرة التبليغ في عناوين أخرى وليس في عنوانهما المختار للتقاضي فاعتبرت أن التبليغ باطل ولا يرتب أي أثر وأن التبليغ بالإندار العقاري والحجز العقاري لا يغني عن التبليغ بتاريخ البيع وأن موضوع الدعوى يقتصر على بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني وليس إجراءات الحجز ولا الوفاء بالالتزام حتى يواجه المدعي بمقتضيات الفصل 234 من ق.م.م فقضت بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الطلب وبعد التصدي الحكم ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني وإلغاء الإجراءات المترتبة عنه وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي عثمان بالتشطيب عليه من الرسم العقاري تكون قد ركزت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلاً سليماً وكافياً ولم تخطئ في تأويل الفصل 484 أعلاه وبقي ما استدل به على غير أساس.

#### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

## Version française de la décision

### Après délibération conformément à la loi :

Attendu qu'il ressort des documents du dossier et de la décision attaquée, référencée ci-dessus, que Mohamed.M et Mohamed.B - les défendeurs - ont introduit une requête introductive d'instance devant le Tribunal de Première Instance de Casablanca, exposant qu'ils sont propriétaires du bien immobilier situé à Derb El Hajar, ruelle 10, n°3, circonscription Ibn Msik, Casablanca, titré sous le numéro 44951/S. Que Mohamed.M et la défunte M.Taja avaient conclu un contrat de prêt avec la société, partie défenderesse, le 18 mai 1994, obtenant un montant de 471 456 dirhams, dont un tiers a été payé, le reste étant impayé après le décès de M. Taja, dont ils ont hérité. Qu'ils ont reçu, le 11 avril 1996, une mise en demeure immobilière à l'adresse indiquée dans le contrat de prêt, ainsi qu'une saisie immobilière le 24 juin 1997. Qu'ils n'ont reçu aucune autre procédure à cette adresse jusqu'à ce qu'ils découvrent la vente de leur bien immobilier aux enchères publiques le 7 mars 2019, à la demande de la partie défenderesse dans le

dossier d'exécution n° 475/2007, dont il ressort, après examen, qu'ils n'ont pas été informés de la date de la vente, et que la requérante a eu recours à la procédure du curateur en désignant une adresse où ils ne résident pas, et autres manquements. Qu'ils ont demandé l'annulation des procédures suivies dans le cadre de la procédure de préparation et de vente aux enchères publiques, l'annulation de toutes les procédures découlant de la vente, le rétablissement de la situation antérieure, et l'ordre au conservateur de la propriété foncière de Sidi Othmane de radier la vente et ses effets juridiques. La partie défenderesse a répondu que l'action a été intentée près de deux mois après la vente aux enchères publiques, alors que la contestation des procédures de saisie immobilière doit être présentée avant la vente aux enchères, et que les autres moyens sont non fondés. Après l'échange des mémoires et les procédures, le tribunal a rendu un jugement rejetant la demande. Les demandeurs ont interjeté appel. Après la réponse de l'intimée et l'échange des mémoires et les procédures, la cour a rendu une décision annulant le jugement de première instance et statuant sur le fond, annulant les procédures de vente aux enchères publiques du bien immobilier titré sous le numéro 44951/S dans le dossier d'exécution n° 475/2007, annulant les procédures découlant de cette vente, et ordonnant au conservateur de la propriété foncière de Sidi Othmane de la radier du titre foncier, laquelle décision fait l'objet du pourvoi en cassation.

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

La requérante reproche à la décision d'avoir violé l'article 2 du Dahir n° 1-17-47 du 30 août 2017 portant exécution de la loi relative au transfert des compétences de l'autorité gouvernementale chargée de la justice au Conseil Supérieur du Pouvoir Judiciaire, les articles 107 et 113 de la Constitution, qui sont toutes des règles d'ordre public, et l'article 345 du Code de Procédure Civile, ainsi que le défaut de motivation équivalant à son absence et le manque de fondement. Ce, au motif que les données du préambule de la décision mentionnent le Ministère de la Justice et des Libertés directement sous la mention « Royaume du Maroc » et avant la Cour d'Appel de Casablanca, comme si le Ministère de la Justice était toujours l'autorité de tutelle sur la justice civile du Royaume, y compris la juridiction ayant rendu la décision attaquée. Que la copie de la notification de la décision, jointe à sa requête, contient également les mêmes mentions sur ses pages, alors que la tutelle du Ministère de la Justice sur les juridictions du Royaume a pris fin avec la création du Conseil Supérieur du Pouvoir Judiciaire en vertu de l'article 113 de la Constitution et du Dahir du 24 mars 2016 portant exécution de la loi organique n° 13-100 relative au Conseil Supérieur du Pouvoir Judiciaire, publié au Bulletin Officiel le 14 avril 2016, page 3143, lequel texte est entré en vigueur avant la date de la décision d'appel attaquée. Qu'elle a également violé l'article 7 de la Constitution, qui consacre l'indépendance du pouvoir judiciaire par rapport au pouvoir législatif et au pouvoir exécutif, et que ces violations concernent l'ordre public. Mais attendu que, conformément à l'article 345 du Code de Procédure Civile, « les décisions portent le même intitulé que les jugements des tribunaux de première instance », et que l'article 50 du même code, dans son premier alinéa, dispose que « les jugements sont rendus en audience publique et portent en tête l'intitulé suivant : Royaume du Maroc. Au nom de Sa Majesté le Roi et conformément à la loi », et que la décision attaquée contient les deux mentions prévues, et que la mention du Ministère de la Justice et des Libertés dans le préambule n'a aucune incidence sur la décision, ce qui a été invoqué par la requérante dans ce moyen est sans fondement.

### **Sur le deuxième moyen :**

La requérante reproche à la décision d'avoir violé les dispositions de l'article 9 du Code de Procédure Civile dans son premier cas, et l'article 345 du même code, au motif que le dossier d'appel n'a pas été communiqué au Ministère Public, alors que l'affaire concerne l'ordre public, le vice allégué par les intimés concernant leur allégation de nullité des procédures de vente immobilière aux enchères judiciaires étant des procédures d'ordre public et nécessitant la communication du dossier au Ministère Public. Que cette omission rend la décision nulle, les procédures de saisie immobilière et de vente aux enchères judiciaires étant une partie intégrante de la saisie exécutoire immobilière, et les procédures de cette dernière, qui aboutissent à l'établissement d'un procès-verbal d'adjudication constituant un titre de propriété et entraînant son inscription au titre foncier, rendant toutes ces procédures d'ordre public et

découlant de l'étroite relation avec la stabilité des situations résultant de la saisie exécutoire immobilière et de la vente aux enchères judiciaires, et toute modification ou transfert de propriété en vertu d'une vente forcée aux enchères judiciaires d'un bien immobilier hypothéqué relevant de l'ordre public et nécessitant la communication du dossier d'appel au Ministère Public, rendant la décision qui a violé ces dispositions nulle de plein droit en vertu de la sanction prévue au dernier alinéa de l'article 9 du Code de Procédure Civile, ce que la Cour de Cassation contrôle même d'office.

Mais attendu que, conformément aux dispositions de l'article 9 du Code de Procédure Civile, « doivent être communiquées au Ministère Public les actions suivantes : 1 - Les affaires relatives à l'ordre public, à l'État, aux collectivités locales, aux établissements publics, aux donations et legs au profit des établissements de bienfaisance, aux biens habous et aux terres collectives. 2 - Les affaires relatives à la famille. 3 - Les affaires relatives aux incapables et, d'une manière générale, toutes les affaires dans lesquelles un représentant légal représente ou assiste l'une des parties. 4 - Les affaires qui concernent les personnes présumées absentes. 5 - Les affaires qui concernent l'incompétence d'attribution. 6 - Les affaires qui concernent les conflits de compétence, la récusation des juges et le renvoi pour cause de parenté ou d'alliance. 7 - La prise à partie des juges. 8 - Les affaires de faux incident », et que l'affaire concerne la nullité des procédures de vente qui n'est pas soulevée d'office, et que les procédures prévues par le Code de Procédure Civile sont établies au profit des parties, le créancier poursuivant, le débiteur saisi et l'adjudicataire, et que tout manquement à ces procédures n'entraîne la nullité que si elle est soulevée par ces derniers, et n'est donc pas d'ordre public, et que la juridiction ayant rendu la décision attaquée, lorsqu'elle a constaté qu'il n'y avait pas dans le dossier d'élément indiquant l'existence d'un cas parmi les cas énumérés ci-dessus, n'était pas tenue de communiquer le dossier au Ministère Public pour présenter ses conclusions, et n'a pas violé les dispositions de l'article 9 précité, et ce qui a été invoqué est sans fondement.

#### **En ce qui concerne les troisième et quatrième moyens :**

La requérante reproche à la décision la violation et l'erreur dans l'interprétation de l'article 484 du Code de Procédure Civile, et la violation de la règle juridique « pas d'interprétation en présence d'un texte clair », ainsi que de la règle juridique générale qui considère que « le texte juridique qui est général est pris dans sa généralité », et de la règle juridique générale qui considère que « l'accessoire suit le principal », et la violation de l'article 345 du Code de Procédure Civile, et le défaut de motivation équivalant à son absence et le manque de fondement, et la violation de l'article 234 du D.O.C., au motif qu'elle s'est fondée, pour annuler et infirmer le jugement de première instance attaqué, et statuer sur le fond conformément aux demandes des saisis, les défendeurs actuels, sur une interprétation erronée de l'article 484 du Code de Procédure Civile, alors que l'article est clair, ce qui interdit à la juridiction d'interpréter conformément à la règle « pas d'interprétation en présence d'un texte clair », et qu'elle a motivé sa décision en ce que « l'article 484 du Code de Procédure Civile signifie que la contestation des procédures de saisie immobilière est celle qui doit être présentée avant la vente aux enchères, tandis que la contestation des procédures de vente aux enchères publiques, qui suivent les procédures de saisie, n'est pas soumise au délai mentionné, car le texte ne les régit pas », alors que le texte juridique est clair et que le législateur a utilisé dans son corps une formulation globale et générale, en stipulant expressément et avec une formulation d'obligation l'impératif de présenter la contestation en nullité des procédures de saisie immobilière dans une requête écrite avant la vente aux enchères, et que ses procédures s'appliquent à toutes les procédures de saisie immobilière, y compris les procédures de vente aux enchères publiques, qui ne sont pas considérées comme exclues du délai prévu, car les procédures de vente aux enchères publiques font partie intégrante de la saisie immobilière elle-même, et que les intimés ont reconnu avoir été informés de la mise en demeure immobilière et de la saisie immobilière, et que la décision a violé la jurisprudence de la Cour de Cassation.

De même, la décision n'a pas pris en compte ni appliqué l'article 234 du Dahir formant Codes des obligations et des contrats à l'espèce, et n'a pas tenu compte de la complémentarité de la situation entre les articles 484 et 234 précités, les défendeurs ayant reconnu avoir reçu le procès-verbal de saisie exécutoire immobilière et la mise en demeure immobilière, ainsi que le fait que la dette garantie par

l'hypothèque n'a été payée qu'à concurrence d'un tiers, le reste étant impayé, et que l'action est donc contraire aux dispositions de l'article 234 qui dispose que « nul ne peut exercer l'action qui naît de l'obligation, s'il ne justifie qu'il a exécuté ou offert d'exécuter tout ce dont il est tenu de son côté aux termes de la convention », et la juridiction n'a pas tenu compte de cette complémentarité, c'est-à-dire que le débiteur ne peut pas introduire cette action sans respecter l'article précité, c'est-à-dire qu'il doit prouver qu'il a payé la dette ou offert de la payer en nature ou réellement conformément à l'article 275 du Dahir formant Codes des obligations et des contrats, en la déposant à la caisse du tribunal.

Mais attendu que les règles de forme s'interprètent restrictivement, et que le particulier ne s'applique pas au général, contrairement au général qui reste général à moins qu'il ne soit limité, et que l'article 484 du Code de Procédure Civile, dans son premier alinéa, dispose que « toute contestation en nullité des procédures de saisie immobilière doit être présentée par requête écrite avant la vente aux enchères, et cette contestation est soumise à la même procédure que celle mentionnée à l'article précédent relative à l'action en revendication », ce qui signifie qu'il s'agit de la contestation des procédures de saisie immobilière, tandis que la contestation des procédures de vente aux enchères publiques n'est pas interdite d'être présentée après leur déroulement, car elle peut être fondée sur des vices survenus lors de la vente aux enchères, et il est donc inconcevable de la contester avant cette date, et conformément aux dispositions de l'article 476 du même code, « dans les dix premiers jours de ce délai, l'agent d'exécution notifie au saisi ou à son représentant, dans les conditions prévues à l'article 469, l'achèvement des formalités de publicité et l'informe de l'obligation de se présenter le jour fixé pour la vente aux enchères. Dans les dix derniers jours de la même période, sont convoqués à la même date le saisi et les enchérisseurs qui ont présenté leurs offres conformément au dernier alinéa de l'article 474 », et conformément aux dispositions de l'article 3 du Code de Procédure Civile, la juridiction est tenue de statuer dans les limites des demandes des parties, et la juridiction ayant rendu la décision attaquée, lorsqu'elle a constaté que les défendeurs (les saisis) n'ont pas été informés de la date de la vente conformément à ce qu'exige la loi, et que la requérante a poursuivi la procédure de notification à d'autres adresses et non à leur adresse élue pour la procédure, a considéré que la notification est nulle et n'entraîne aucun effet, et que la notification de la mise en demeure immobilière et de la saisie immobilière ne dispense pas de la notification de la date de la vente, et que l'objet de l'action se limite à la nullité des procédures de vente aux enchères publiques et non aux procédures de saisie ni à l'exécution de l'obligation pour que le demandeur soit opposé aux dispositions de l'article 234 du Dahir formant Codes des obligations et des contrats, a statué en annulant le jugement de première instance en ce qu'il a statué sur le rejet de la demande, et après avoir statué sur le fond, a jugé la nullité des procédures de vente aux enchères publiques et l'annulation des procédures qui en découlent, et a ordonné au conservateur de la propriété foncière de Sidi Othmane de la radier du titre foncier, a fondé sa décision sur une base et a motivé sa décision de manière saine et suffisante, et n'a pas commis d'erreur dans l'interprétation de l'article 484 précité, et ce qui a été invoqué est sans fondement.

**Pour ces motifs :**

La Cour de Cassation a statué en rejetant le pourvoi et en condamnant la requérante aux dépens.