

**Opposition à commandement  
immobilier : confirmation de  
l'exécution provisoire en cas de  
rejet et incompétence matérielle  
du Premier président de la cour  
d'appel (C.A.C Casablanca 2025)**

Identification			
<b>Ref</b> 32713	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 963
<b>Date de décision</b> 27/02/2025	<b>N° de dossier</b> 2025/8110/48	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Arrêt d'exécution, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> عدم قبول الدعوى, Appel en cours, Cause légale, Compétence juridictionnelle, Contestation de validité, Difficulté sérieuse, Difficultés d'exécution, Exécution provisoire, Incompétence juridictionnelle, Irrecevabilité, Notification immobilière, Opposition à commandement immobilier, Président de la cour d'appel, Rejet de l'opposition à commandement immobilier, Rejet de la demande, Absence de disposition exécutoire, Reprise de plein droit des procédures d'exécution, Tribunal de commerce, الإنذار العقاري, الاختصاص القضائي, الطعن في الإنذار العقاري, الطعن في صحة الإجراءات, المحكمة التجارية, النفاذ المعجل, انعدام حكم قابل للتنفيذ, رئيس محكمة الاستئناف, رفض الطلب, سبب قانوني, صعوبات التنفيذ, Suspension d'exécution, صعوبة جسيمة, عدم الاختصاص القضائي, إيقاف التنفيذ	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Cabinet Bassamat & Associée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de commerce de Casablanca a examiné une demande de suspension de l'exécution d'un jugement commercial rejetant une opposition à commandement immobilier, fondée sur la contestation de la validité d'une notification immobilière, ainsi que d'interruption d'une procédure d'exécution forcée.

Les requérants arguaient d'une « difficulté sérieuse » au sens de l'article 436 du Code de procédure civile (CPC), en raison d'un appel en cours contre le jugement contesté. La cour a rappelé l'incompétence du président de la cour d'appel pour statuer sur les difficultés d'exécution relevant de la compétence du tribunal de commerce saisi du dossier, conformément aux articles 149 du CPC et 21 de la loi instituant des juridictions de commerce.

Elle a souligné que le jugement attaqué, ayant rejeté toutes les demandes des requérants, ne contenait aucune disposition exécutoire justifiant une suspension. De plus, l'absence de cause légale à la demande a été relevée, les requérants n'ayant pas démontré de difficulté de fait ou de droit postérieure au jugement.

La cour a confirmé l'application pleine de l'exécution provisoire, prévue aux articles 483 et 484 du CPC, en cas de rejet de la procédure d'opposition à commandement immobilier, rendant irrecevable toute demande d'arrêt fondée sur un simple appel. En conséquence, la demande a été rejetée pour

## Texte intégral

حيث تقدم الطالبون بواسطة نائبيهم بمقال استعجالي مؤدى عنه بتاريخ 2025/02/14 يرمي إلى إيقاف تنفيذ الحكم عدد 1352 الصادر بتاريخ 2025/02/05 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2024/8213/15925 وإيقاف إجراءات ملف التنفيذ عدد 2024/8516/1017 إلى حين البث في الاستئناف، مستنديين في ذلك إلى أن دعوى التعرض على الإنذار العقاري معروضة على قضاء الموضوع أمام محكمة الاستئناف التجارية، وعملا بالفصل 149 من ق.م.م والمادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية، فإن السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء يكون مختصا للبث في الطلب الحالي لما يكون نزاع الموضوع معروضا على محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، وإن تقديم الاستئناف بخصوص دعوى التعرض على الإنذار أمام قضاء الموضوع لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء يشكل صعوبة في التنفيذ عملا بالفصل 436 من ق.م.م. تحول دون تنفيذ الحكم المستشكل تنفيذه وهو ما استقرت عليه محكمة النقض في قرارها عدد 691 الصادر بتاريخ 2012/06/26 في الملف عدد 2011/1/3/1469 منشور بكتاب العمل القضائي بمحكمة النقض في المادة الاستعجالية التجارية للدكتور عبد اللطيف شنتوف الذي جاء فيه « حيث ولئن كانت الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون لا تقبل إيقاف التنفيذ من طرف قضاء الموضوع حسبما تقضي به الفقرة الأخيرة للفصل 147 من ق.م.م فإنه لا يوجد ما يمنع من تأجيل تنفيذ الأحكام المذكورة عن طريق إثارة الصعوبة بشأنها أمام الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف عادية كانت أم متخصصة، لما يكون استئناف موضوع النزاع معروضا على محكمته وتتوافر في الطلب المعروض عليه شروط التمسك بوجود صعوبة عملا بالفصل 149 من ق.م.م المطبق حتى أمام المحاكم التجارية بصريح نص المادة 19 من قانون إحداثها التي تجعل قواعد المسطرة المدنية مطبقة أمامها ما لم ينص على خلاف ذلك أي الفصل 149 من ق.م.م) والذي ينص على اختصاص رئيس المحكمة ورئيس محكمة الاستئناف لما يكون نزاع الموضوع معروضا عليه وكلما توفر عنصر الاستعجال بالبث في الصعوبات المتعلقة بتنفيذ حكم أو سند قابل للتنفيذ غير أن الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية وهو يبت في طلب تأجيل التنفيذ لوجود صعوبة تتجلى في مقال الاستئناف المعروض على قضاة الموضوع لمحكمته بشأن استئناف الحكم القاضي برفض طلب الطعن في إجراءات الحجز العقاري المشمول بالنفاذ المعجل بمقتضى الفصل 483 من ق.م.م اعتبر « أن طعن الطالبة في الإنذار الموجه إليها صدر فيه حكم بعدم قبول الطلب، فيترتب على ذلك مواصلة إجراءات التنفيذ بقوة القانون، وبالتالي يكون طلب تأجيل التنفيذ غير مرتكز على أساس قانوني دون تبيان وجه عدم ارتكاز الطلب على أساس رغم ما تقضي به الفصول 3 و 149 و 483 من ق.م.م. فاتسم الأمر المطعون فيه بنقص التعليل المعتبر بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض ». ملتمسين إيقاف تنفيذ الحكم المستأنف المذكور إلى حين البث في استئناف نفس الحكم موضوع الطعن بالتعرض على الإنذار العقاري المقرون بالزور الفرعي في إجراءات تبليغ الإنذار العقاري المعروض على محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وشمول الأمر المنتظر صدوره بالنفاذ المعجل بقوة القانون على الأصل وقبل التسجيل وتحميل المطعون ضده الصائر.

وبجلسة 2025/02/24 أدلى البنك بواسطة نائبه بمذكرة جوابية جاء فيها أنه يجدر التصريح بعدم الاختصاص النوعي للسيد الرئيس الأول للبث في الطلب لاعتباره من الاختصاص النوعي لرئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء لكون إجراءات تنفيذ الإنذار العقاري المستشكل فيه متابعة بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء، كما ان طلب الإيقاف مستوجب للحكم بعدم قبوله لعدم ارتكازه على أي أساس، مما يكون معه مستوجبا للرفض.

من جهة أولى، فالحكم المستأنف هو حكم بطبيعته غير قابل للاستشكال فيه بقوة القانون ما دام أن منطوقه قضى برفض جميع الطلبات، وبالتالي لا يتضمن في منطوقه أي مقتضيات قابلة لتنفيذ جبري، علما أن العبرة في الأحكام القضائية بالمنطوق وحده، وبالتالي فإنه لا يمكن بقوة القانون ان يكون محل طلب استعجالي للاستشكال فيه بعلته أنه مطعون فيه بالاستئناف، علما ان الصعوبة في التنفيذ قصرها المشرع على تنفيذ حكم أو سند قابل للتنفيذ طبقا للفصل 149 من ق.م.م. والمادة 21 من قانون إحداث المحاكم التجارية، ومؤدى هذا

ان الحكم هو سند قضائي لكنه غير قابل للتنفيذ باعتبار أنه لم يقض بأي التزام ملموس لا بأداء وبالقيام بعمل ولا بالامتناع عن القيام بعمل.

ومن جهة ثانية، فالطالبون يطلبون إيقاف إجراءات تنفيذ موضوع ملف 2024/8516/1017 وهو ملف تنفيذ تتابع إجراءات تنفيذه الجبري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء لا بمحكمة الاستئناف التجارية، وعليه فان طعن الطالبين في الحكم يبقى إجراءات التنفيذ الجبري المتعلقة بالإندار العقاري في المحكمة التجارية بالدار البيضاء ولا يحولها إطلاقا لمحكمة الاستئناف التجارية.

زد على ذلك، فإن الطالبين أنفسهم وضعوا طلبهم في إطار الفصل 436 من ق.م.م. الذي ينص على اختصاص نوعي حصري في أي صعوبة تثار تهدف إلى تأجيل تنفيذ جبري لرئيس المحكمة الموجود فيها ملف التنفيذ لا إلى السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التي يوجد بدائرة نفوذها محكمة الدرجة الأولى، مما يجدر التصريح بعدم الاختصاص النوعي للبت في الطلب مراعاة لما هو مجتمع عليه في اجتهاد محكمة النقض.

من جهة أخرى، فإن الحكم قضى برفض طلبات الطالبين علما ان ملف تنفيذ الحجز العقاري مفتوح لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء والسبب الوحيد الذي يستندون إليه هو أنهم يتمسكون باستئنافهم للحكم، والحال ان طعنهم لا يخول لهم تقديم طلبهم أمام السيد الرئيس الأول لدى محكمة الاستئناف التجارية ما دام أن قاضي التنفيذ هو قاضي الصعوبة كما هو ثابت قانونا وفقها وقضاء، لأن القاضي المختص مكانيا ونوعيا للبت في صعوبة التنفيذ هو رئيس المحكمة التجارية لمكان التنفيذ وفق ما يقتضيه نص الفصل 436 من ق.م.م، مما لا يشكل أي مبرر بأن يطلب الطالبون من السيد الرئيس الأول لدى نفس محكمة الاستئناف التجارية إيقاف إجراءات تنفيذ حكم قضى برفض طلبهم بإيقاف التنفيذ وهو نفس السياق الذي اعتبرته محكمة النقض.

كما ان الحكم المستشكل فيه قضى برفض طلب المدعين بناء على كون دعوى بطلان الإندار العقاري بنيت على أسباب غير جدية مصادفا الصواب في هذا الخصوص والتمسك باستئنافه لا يبرر طلبهم، علما ان الطلب يهدف إلى إيقاف تنفيذ حكم قضى برفض طلب الطالبين وهذا لا يجوز باعتبار ان المطالبة بإيقاف تنفيذه بدون سند لكون ذلك الحكم لم يقض بأي إجراء تنفيذي ملموس إذ لم يقض لا بالتزام بالأداء ولا بالقيام بعمل ولا بالامتناع عن عمل بل اقتصر على الحكم برفض كل طلباتهم، وبالتالي يكون مفهوم الصعوبة في التنفيذ مفقودا قانونا، علما ان انعدام الصعوبة في التنفيذ ولو حتى وقتية يتجلى انتفاءها من كون الصعوبة المدعى فيها تنتفي مع ما هو مجتمع عليه في تعريف الصعوبة الوقتية المتعلقة بتنفيذ الأحكام، مما يجعل طلبهم مستوجبا للحكم بعدم قبوله.

فضلا عن أن مقتضيات الفصلين 483 و 484 من ق م م يفيدان ان المحكمة التي تبت في طلبات الطعن في إجراءات الحجز العقاري وإيقافها يكون حكمها مشمولا بالنفاذ المعجل رغم كل طعن أو استئناف وتواصل إجراءات التنفيذ بقوة القانون، ومادام ان المحكمة سبق لها ان قضت برفض دعوى بطلان الإندار العقاري المقرون بالزور الفرعي، فان إجراءات التنفيذ تواصل بقوة القانون ولا يمكن المطالبة بإيقافها مادام انها تواصل بقوة القانون بعد صدور الحكم برفض طلب بطلان الإندار العقاري عملا بالفصلين المذكورين، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي لمحكمة الاستئناف بالبيضاء .

و مادام ان الأمر كذلك، فان أي طلب إيقاف التنفيذ مقدم إلى غاية البت في استئناف الحكم القاضي برفض الطعن ببطلان الإندار العقاري المقرون بالزور المزعوم يبقى مستوجبا لعدم القبول مادام انه تم رفض هذه الدعوى بموجب الحكم المستأنف من طرف الطالبين حاليا والحكم القاضي برفض دعوى بطلان الإندار العقاري مشمول بالنفاذ المعجل عملا بالفصلين 483 و 484 ق.م.م وتواصل تبعا لذلك إجراءات التنفيذ بقوة القانون.

أيضا ان طلب إيقاف التنفيذ مقدم على أساس إثارة صعوبة إلى غاية بت محكمة الاستئناف في استئناف الحكم القاضي برفض طلب بطلان الإندار العقاري غير مقبول ويتعين التصريح كذلك مادام انه مشمولا بالنفاذ المعجل عملا بالفصلين 483 و 484 ق . م . م وتواصل تبعا لذلك اجراءات التنفيذ بقوة القانون، وبالتالي يتعين التصريح بعدم قبول الطلب لهذا السبب.

كما ان معاودة الطالبين تقديم نفس الطلب بإيقاف التنفيذ في صيغة الاستشكال في الحكم القاضي برفض طلبهم ببطلان الإندار العقاري وإيقاف تبعا لذلك إجراءات البيع يجعل طلبهم مستوجبا للحكم بعدم قبوله لخرقه المقتضيات الأمرة للفصل 436 من قانون المسطرة المدنية في فقرته الأخيرة وهذا ما دأبت عليه محكمة النقض في العديد من المناسبات حول الزامية تطبيق الفقرة الأخيرة من الفصل 436 من قانون المسطرة المدنية.

كما ان الفقرة 2 من الفصل 436 من قانون المسطرة المدنية لها طابع أمر بدليل ان صياغتها بصياغة المنع تضيي عليها هذا الطابع الأمر والإلزامية المطلقة، ذلك ان القواعد العامة المنظمة للتنفيذ الجبري من النظام العام لكون المشرع لا يسمح للمنفذ عليه سلوك

طريق الصعوبة في التنفيذ المزعوم لمجرد المماثلة والتسوية لمجرد عرقلة إجراءات التنفيذ الجبري، ومراعاة لطابعها الأمر وعلى ضوء الاجتهادات القضائية المستدل بها، فإنه يجدر الحكم بعدم قبول الطلب الحالي لمخالفته الفقرة 2 من الفصل 436 المذكور.

بالإضافة إلى أن الطالبين لم يبينوا في مقالهم أي سبب للصعوبة المزعومة حيث لا ذكر في مقالهم لأي سبب كيفما كان لأية صعوبة مهما كان نوعها لا قانونية ولا واقعية، علما أن المشرع حصر مفهوم الصعوبة في هذين الصنفين المذكورين أنها وحدهما بشرط توضيحهما من طرف الطالبين وإثبات وجودهما، أو وجود إحداهما، شريطة أن تكون الصعوبة المزعومة مبنية على سبب لاحق لصدور الحكم المستشكل فيه، لم تقع إثارته أمام المحكمة مصدرة الحكم المستشكل فيه والحال أن أي واحد من هذه الشروط لا وجود لها في مقالهم مادام أنه لا ذكر فيه لأية صعوبة واقتصرا في مقالهم على مجرد ذكر اجتهاد قضائي لمحكمة النقض والذي لا يشكل في حد ذاته إثباتا من طالب إيقاف التنفيذ لسبب أو سند لطلبه من شأنه أن يبرر وجود الصعوبة، ذلك ان المستقر عليه على ضوء نص الفصل 436 من ق.م.م هو أن هذا النص الأخير يشترط الإثارة صعوبة قانونية أو واقعية لإيقاف تنفيذ حكم أو تأجيل تنفيذه عدم المساس بالشيء المقضي به، فان المحكمة كانت على صواب لما رفضت طلب الطاعن لما تبين لها ان طلب الصعوبة المثارة تتعلق بواقعة سابقة لصدور الحكم المطلوب إيقاف تنفيذه وان الطاعن كان بإمكانه اثارتها امام قضاء الموضوع وان الاستجابة لطلبه من شأنها المساس بحجية الشيء المقضي به (( قرار محكمة النقض عدد 451 بتاريخ 2003/04/09 في الملف عدد 1616/03 منشور بالتقرير السنوي للمجلس الأعلى لسنة 2003 صفحة 108، لأجل هذا، فان الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض مجمع على أنه لا يمكن الاعتماد في الاشكال المزعوم في التنفيذ الا على سبب وفق ما جاء في القرار عدد 1324 الصادر بتاريخ 2005/05/04 الذي جاء فيه (( يجب ان يكون مبنيا على سبب لاحق على صدور الحكم المستشكل في تنفيذه اما اذا كان سبب حاصل قبل صدوره فانه يندرج ضمن دفع الدعوى واصبح في غير استطاعة مثيره التمسك به سواء كان قد وقع الدفع به ام لم يقع (( وان هذه الاجتهادات القضائية يقع الطلب الحالي تحت طائلة مخالفته لها ومخالفته أيضا لما ظلت محكمة النقض تذكر به في اجتهادها، إذ أن الطالبين لم يذكر في مقالهما أي سبب كان من شأنه ان يبرر او يفيد ادعائهما الصعوبة اقتصرا على ذكر أنهما طعنا بالاستئناف في حكم قضى برفض كل طلباتهما بقرار محكمة النقض عدد 691 بتاريخ 2012/06/26 والتذكير به في حد ذاته ليس سببا ولا يثبت أي صعوبة مزعومة، وعليه فان مقالهما خال من أي سبب كان يكون لاحقا لصدور الحكم الصادر بتاريخ 2025/02/05 الذي ارتأيا استئنافه، وبمجرد قيامهما باستئنافه لا ينشئ أي صعوبة مزعومة من طرفهما ولا يجوز لهما تقديم الطلب الحالي الذي يقع تحت طائلة الفصل 436 من ق.م.م لأنه مجرد طلب بهدف لعرقلة إجراءات تنفيذ الإنذار العقاري اعتبرها المشرع بصريح الفصل 484 من ق.م.م. انها أصبحت مشمولة بالنفاذ المعجل بقوة القانون. فضلا عن أن الطلب الحالي استند على مجرد استئناف الحكم القاضي برفض الطعن بالبطلان في الإنذار العقاري المقرون بالزور الفرعي فقط وهو سبب لا يبرر اطلاقا الاستجابة لطلبه سيما وان إجراءات التنفيذ تواصلت بقوة القانون.

زد على ذلك، فان مقال الطالبين خال من أي مناقشة قانونية لتبرير طلبه، كما ان الحكم المستأنف من طرف الطالبين الذي استندوا على استئنافه لتبرير طلبهم الحالي صادف الصواب فيما عاين ان عقد الرهن المطعون فيه مستوفي لجميع الشكليات المنصوص عليها في المواد 37 و 38 و 46 من القانون المنظم لمهنة التوثيق ويبقى طلب بطلانه المؤسس على مقتضيات المادة 49 من نفس القانون غير مرتكز على أساس، كما عاين الحكم ان الكفيلة سلمى ك. هي من حضرت لدى الموثق وصرحت بأنها تضمن ديون المقترض بصفة تضامنية وتتنازل صراحة عن خاصية التجريد والتجزئة، وانه بموجب الفصل 229 من قانون الالتزامات والعقود فان اثر التزامات المتوفى ينتقل إلى جميع ورثته القابلين للتركة وفي حدود مناب كل واحد منهم في التركة ولا يسألون عن ديون مورثهم بصفة تضامنية، وان الكفيلة لازالت على قيد الحياة ولم تتحقق واقعة وفاتها وان مسطرة تحقيق الرهن تباشر في مواجهتها شخصيا وان الورثة يبقون غير ذي مصلحة للطعن بالزور في عقد الرهن.

وبخصوص السبب المستمد من خرق مقتضيات الفصل 1223 من ق ل ع فان المستقر عليه في مجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة النقض انه لا مانع يمنع الدائن المرتهن من الجمع بين مسطرة تحقيق الرهن ومسطرة الأداء في آن واحد لعدم وجود أي مقتضى قانوني يحول دون سلوك الدائن المرتهن للمسطرتين، وان العبرة في جميع الأحوال بأن الحكم الذي يتمسك بالطالبين باستئنافه لتبرير طلبهم الحالي عاين ان عقد الرهن المؤسس عليه الإنذار العقاري صحيحا ومستوفيا لجميع شكلياته القانونية علاوة على انه ذي صبغة رسمية، وبالتالي فان الطلب يكون مستوجبا للحكم برفضه ملتصقا أساسا التصريح بعدم الاختصاص النوعي للسيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية للبت في الطلب الاستعجالي المقدم من طرف سلمى ك. وزوجها محمد ب. باعتباره من الاختصاص النوعي للسيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء واحتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب واحتياطيا جدا الحكم برفض الطلب وعدم

أخذه بعين الاعتبار وترك الصائر على عاتق رافعيه.

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2025/02/25، أدلى خلالها دفاع الطرفين بمرافعتيها الشفوية، فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وحجزها للتأمل للنطق بالقرار لجلسة 2025/02/27.

### وبعد التأمل طبقا للقانون

حيث إن الحكم المستشكل في تنفيذه مطعون فيه بالاستئناف أمام هذه المحكمة حسب نسخة مقال الاستئناف المرفقة بالطلب، مما يكون معه النزاع معروضا على هذه المحكمة، ويكون رئيسها الأول مختصا بالبث في الطلب بوصفه قاضيا للمستعجلات اعتمادا على الفقرة الثانية من المادة 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية.

وحيث إنه وبمقتضى الفصل 436 من ق.م.م، فإن الصعوبة التي يمكن للأطراف إثارتها لإيقاف تنفيذ حكم أو تأجيله إما ان تكون قانونية أو واقعية، وإن تكون مبنية على أسباب لاحقة لصدور الحكم المستشكل في تنفيذه.

وحيث انه فضلا عن ان الطرف الطالب لم يبين السبب الذي بني عليه الصعوبة المثارة من طرفه قانونية كانت أم واقعية، واكتفى بتضمين مقاله بان تقديم الاستئناف بخصوص دعوى التعرض على الإنذار أمام قضاء الموضوع لدى محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء يشكل صعوبة في التنفيذ عملا بالفصل 436 من ق.م.م. تحول دون تنفيذ الحكم موردا لقرار محكمة النقض عدد 691 بتاريخ 2012/06/26، فانه بالرجوع إلى الأسباب المتمسك بها من طرف دفاعه أثناء إبداء ملاحظاته الشفوية، فانها طرأت قبل صدور الحكم المستشكل في تنفيذه وكانت موجودة أثناء مناقشته وكان بالامكان إثارتها، وبالتالي فانها تندرج ضمن الدفوع سواء تم التمسك بها أم لم يتم الدفع بها، وان من شان الاستجابة لطلبه المساس بقوة الشيء المقضي به، مما يبقى معه الطلب غير مبرر ويتعين التصريح برفضه.

### لهذه الأسباب

نصرح علنيا وانتهائيا وحضوريا

شكلا : قبول الطلب.

موضوعا : برفضه مع إبقاء الصائر على رافعه