

الباب الرابع : المحكمة الابتدائية .

المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء

رقم الحكم	تاريخه	المحكمة	رقم الملف	ق. المقرر	الرئيس
244	2004/2/04	الابتدائية بالدار البيضاء -أنفا- القضاء المستعجل	2003/1/1826	-----	-----

الشركة في طور التصفية/ اختصاص القضاء الإستعجالي لدى المحكمة الابتدائية/ العادية للبت في إشكالات التنفيذ.

إن التقدم بعرض بزيادة السدس يؤدي تلقائيا إلى فسخ البيع الذي تم قبل هذا العرض. يتعين في حالة فتح سمسرة جديدة نهائية بعد التقدم بعرض بزيادة السدس، احترام الشكليات المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الفصل 628 من مدونة التجارة التي تحيل على الفقرات 1 و3 من الفصل 622 من نفس المدونة.

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 2004/02/04 أصدرت محكمة الابتدائية بالدار البيضاء -أنفا- /القضاء المستعجل الحكم الآتي نصه:

بين : الشركة (ع.ي) عنوانه:..... النائب عنه: الأستاذ محمد عادل بنكيران محام بالبيضاء -

مستأنفة -

وبين : القرض العقاري والسياحي عنوانها:.....ينوب عنه الأستاذ حسن الكتاني محامي بالبيضاء.

- مستأنف عليها -

الموقف:

بناء على المقال الإستعجالي المؤداة عنه الصوائر القضائية بتاريخ 30 دجنبر 2003 والذي تقدمت به المدعية في شخص سنديك تصفيتها السيد عبد الطيف الصابونجي المعين من طرف المحكمة التجارية تعرض فيه أن القرض العقاري والسياحي قام بإجراء حجز تنفيذي عقاري على العقار المملوك للشركة العقارية اليوسفية التي يقوم بتصفيتها وذلك على العقار المسمى دونيس بابان ذي الرسم العقاري عدد 36473 س، وأنه بصفته مصفيا قد سبق له أن تقدم بطلب إيقاف البيع في إطار الفصل 619 من مدونة التجارة إلا أن رئيس كتابة الضبط لم يوقف البيع وأعاد أدراجه من جديد وبتاريخ 2003/12/23. رسا المزاد على (خ.ع) بصفته ممثلا عن مؤسسة القرض العقاري والسياحي، وذلك في ملف الحجز التنفيذي بأنفا عدد 96/48 وأسفر البيع على تفويت عقار الشركة التي هي في طور التصفية خرقا لمقتضيات أمره منها الفصل 653 من مدونة التجارة الذي ينص على أنه يوقف الحكم ويمنع كل إجراء للتنفيذ بقيمة هؤلاء سواء على المنقولات أو على العقارات وكذا الفصل 622 من مدونة التجارة الذي ينص على أنه يتم بيع العقار وفق الطرق الواردة في باب الحجز العقاري، غير أن ثمن المزايدة وكذا الشروط الأساسية للبيع وتحديد شكليات الشهر تحدد من طرف القاضي المنتدب

وذلك بعد تلقي ملاحظات المراقبين والاستماع لرئيس المقاوله و السنديك واستدعائه بصفة قانونية وبالتالي فالقاضي المنتدب هو الذي يتولى تحديد الثمن الافتتاحي للمزايدة وكذا الشروط الأساسية للبيع وكذا خرق المادة 624 من مدونة التجارة التي تعطي الاختصاص باستصدار الأمر بالبيع بالمزاد العلني للسيد القاضي المنتدب والفصل 628 من مدونة التجارة الذي ينص في فقرته الأخيرة على أنه في حالة بيع عقارات المدين تطبق الفقرات 1 و 3 و 5 من المادة 622 من مدونة التجارة والذي يتضح منه أن الفقرة الأولى من المادة 628 من مدونة التجارة تخص مسطرة بيع المنقولات ولا علاقة لها بالعقار كما أنه بالرجوع إلى الفقرات المحال عليها يتضح بأن بيع العقارات حينما يتعلق الأمر بشركة في طور التصفية القضائية يخضع لشروط خاصة تتجلى في أن الثمن الافتتاحي للمزايدة وكذا الشروط الأساسية للبيع وتحديد شكليات الشهر تحدد من طرف القاضي المنتدب وذلك بعد تلقي ملاحظات المراقبين والاستماع إلى رئيس المقاوله أو السنديك واستدعائه بصفة قانونية.

وبالتالي فالسنديك هو وحده الذي يتوفر على الصفة ليتصرف باسم الدائنين ولفائدتهم مع مراعاة الحقوق المعترف بها للمراقبين مما يكون معه البيع باطلا. ونظرا لأن الراسي عليه المزاد له الحق في الحصول على محضر المزايدة في تسليم المحضر من شأنه أن يضر بمهامه والتزاماته كمصفي للشركة والتمس أمر السيد رئيس مصلحة كتابة الضبط بإرجاء تسليم الراسي عليه المزاد القرض العقاري والسياحي محضر المزايدة المنصوص عليه في الفصل 480 من ق.م.م والمتعلق بالبيع القضائي بالمزاد العلني المنعقد بتاريخ 2003/12/23 بقاعة البيوعات في ملف الحجز التنفيذي العقاري عدد 96/48 المتعلق بالرسم العقاري عدد 36473 حرف س والكائن بزواوية شارع دونيس بابان وزنقة كوبي حي بوركون البيضاء المملوك للمدعية التي توجد في حالة التصفية إلى حين البت إنتهايا في الدعوى الرامية إلى التصريح ببطان البيع القضائي بالمزاد العلني للعقار والكل مع النفاذ المعجل.

وأدلت بنسخة مؤشر عليها من مقال التصريح ببطان بيع قضائي -نسخة الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية -نسخة الإعلان عن بيع قضائي -ونسخة من طلب إيقاف البيع -نسخة من طلب التصريح بالديون ونسخة من طلب القرض العقاري والسياحي.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف القرض العقاري والسياحي بجلسة 2004/1/21 والتي أشار فيها بأن الدعوى الحالية أصبحت غير ذات موضوع مما يتعين معه التصريح برفضها وذلك لتقدم السيد (م.ع) بصفته وكيل شركة أغشية الأسمنت العصرية بطلب زيادة السدس وأرفق طلبه بشيك بمبلغ 5300001,00 درهم الممثل للسدس زائد درهم واحد من المبلغ الراسي به المزاد وتم تعيين بيع العقار على يد القضاء من جديد وبالتالي فالطلب الحالي أصبح غير ذي موضوع.

وبناء على الطلب الذي تقدم به وكيل التصفية القضائية والذي التمس فيه إرجاء كل إجراء مترتب على البيع المنعقد بتاريخ 2003/12/23 فيما يخص الملف المتقدم به على إثر واقعة زيادة السدس المحتج به من طرف المنفذ له.

وبناء على اعتبار القضية جاهزة بجلسة 2004/1/21 فتقرر حجزها للتأمل قصد النطق بالحكم بجلسة 2004/2/4 ومددت تاريخ النطق بالحكم بجلسة 2004/2/6.

وبعد التأمل قررنا نحن قاضي المستعجلات ما يلي:

التعليق:

حيث إن الطلب يهدف إلى ما هو مسطر أعلاه.

وحيث أسست المدعية بواسطة سنديكها السيد الصابونجي طلبها على كون البيع الذي انعقد بتاريخ 2003/12/23 قد أسفر على تفويت عقار الشركة اليوسفية خارقا بذلك عدة مقتضيات قانونية آمرة ومنها الفصل 653 من مدونة التجارة الذي نص على أن الحكم القاضي بالتصفية القضائية يمنع كل إجراء للتنفيذ يقيمه الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم سواء على المنقولات أو العقارات وكذا مقتضيات المادة الأولى من الفصل 622 التي تنص على أن الشروط الأساسية للبيع وشكليات الشهر يجب أن تحدد من طرف القاضي المنتدب للتصفية القضائية تطبيقا للفقرة الأخيرة من الفصل 628 من مدونة التجارة والذي تمسك به القرض العقاري والسياسي وسلكت مسطرة البيع على ضوءه.

وحيث إن المشرع وإن كان قد نص في الفصل 653 من مدونة التجارة على وقف المتابعات الفردية بصور الحكم القاضي بالتصفية القضائية سواء على المنقولات أو العقارات تفاديا من ضياع هذه الأخيرة أو خروجها من يد الماولة التي تحتاج إليها في عملية الإنقاذ أو متابعة النشاط بعدما استثنى الدعاوي الرامية إلى أداء مبلغ من المال وفسخ عقد لعدم أداء مبلغ من المال إلا أن سبق له أن استثنى من قاعدة وقف المتابعات الفردية الدائنين المتوفرين على امتياز خاص أو رهن أو رهن رسمي الذي أجاز لهم حق إجراء المتابعات الفردية إذا لم يقيم السنديك بتصفية الأموال المتعلقة بهذه الضمانات داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم القاضي بفتح التصفية القضائية شريطة أن يكونوا قد صرحوا بديونهم إلى السنديك وذلك طبقا للفصل 628 من مدونة التجارة.

وحيث إن القرض العقاري والسياسي وإن كان يملك صلاحية ممارسة حق المتابعة الفردية، فإن الفصل المعتمد من طرفه قد قيده باحترام مقتضيات الفقرة الأخيرة منه والتي تنص على أنه في حالة بيع عقارات المدين تطبق الفقرات 1 و3 و5 من المادة 622 التي تنص على أن بيع العقار يتم وفق الطرق الواردة في باب الحجز العقاري غير أن الثمن الافتتاحي للمزايدة وكذا الشروط الأساسية للبيع وتحديد شكليات الشهر تحدد من طرف القاضي المنتدب وذلك بعد تلقي ملاحظات المراقبين والاستماع لرئيس الماولة و السنديك أو استدعائهما بصفة قانونية كما يمكن للقاضي المنتدب بإذن تحت نفس الشروط بالبيع إما بمزايدة ودية بالثمن الافتتاحي الذي يحدده وإما بالتراضي وفق الثمن والشروط التي يحددها إذا كان من شأن طبيعة محتوى العقارات وموقعها أو العروض المقدمة إتاحة التوصل إلى تفويت ودي ويقوم السنديك بتوزيع ناتج البيع ويحدد ترتيب الدائنين.

وحيث إن الإجراءات المذكورة أعلاه المتطلبة قانونا لم تحترم أثناء عملية البيع.
وحيث دفع القرض العقاري والسياسي بكون البيع قد تم وأصبحت الدعوى الحالية غير ذات موضوع ولا مجال لإثارة الدفوعات أعلاه خاصة بعد تقديم السدس.

وحيث إنه بالرجوع إلى ملف التنفيذ تبين لنا فعلا ذلك، إذ أن المزاد قد رسا على القرض العقاري والسياسي ممثلا بواسطة (ن.ع) إلا أنه بتاريخ 2003/12/30 تم تقديم عرض بزيادة السدس من طرف السيد (ع) عن شركة أغشية الإسمنت.

وحيث إنه وبإضافة السدس، فإن البيع الأول يكون قد ألغي تلقائيا وأعلن عن تاريخ سمسرة عمومية نهائية حدد تاريخها يوم 2004/2/10.

وحيث يتعين القول ونظرا لكون البيع الأول الذي رسا فيه المزاد على القرض العقاري والسياسي قد فسخ تلقائيا القول بأن طلب إرجاء تسليم محضر المزايدة للشركة المذكورة على إثر السمسرة الأولى قد أصبح غير

ذي موضوع ويتعين رده من جهة، ومن جهة ثانية وما دام قد أعلن عن افتتاح سمسرة جديدة نهائية بعد إضافة السدس حدد تاريخ إجرائها يوم 2002/2/10، فإنه يتعين القول بإيقافها لغاية احترام شكليات الفقرة الأخيرة من الفصل 628 من مدونة التجارة التي تحيل على الفقرات 1 و 3 و 5 من الفصل 622 من نفس المدونة أعلاه. وحيث يتعين القول أن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون مع حفظ البت في الصائر.

الأهـ

وتطبيقا للفصول 1 و 149 من ق.م.م و 622-628 من مدونة التجارة

لهـ هذه الأسبـ

إذا تبت علنيا ابتدائيا حضوريا:

- 1) نأمر برفض الطلب المتعلق بإرجاء تسليم الراسي عليه المزاد محضر البيع المنعقد يوم 2003/12/23.
- 2) بإيقاف تنفيذ البيع الذي سينعقد يوم 2004/02/10 لغاية احترام الشكليات المنصوص عليها في الفقرات 1-3-5 من الفصل 622 من مدونة التجارة والتي تحيل عليها الفقرة الأخيرة من الفصل 628 من المدونة أعلاه موضوع ملف التنفيذ عدد 96/48.

نصرح بأن تنفيذ هذا الأمر مشمول بالتنفيذ المعجل بقوة القانون.

نأمر بتنفيذ هذا الأمر على الأصل وبدون ضمانات .

وبهذا صدر الأمر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

