القرار عدد 1187
الصادر بتاريخ 6 مارس 2012
في الملف المدني عدد 2011/8/1/555

بيع عقار بالمزاد العلني – الزيادة بالسدس – تعهد المتزايد.

ليس بمقتضيات الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية ما يلزم المتزايد بالسدس أن يودع الثمن الذي رسا به المزاد الأول إضافة إلى السدس، وإنما يشترط فقط تقديم عرض بالزيادة بمقدار سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول داخل الأجل، وأن يبقى مقدم هذا العرض متعهدا بعرضه إلى حين معرفة نتيجة المزايدة التالية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن محمد (ص) قدم مقالا أمام المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 2007/7/17 اتجاه رئيس مصلحة كتابة الضبط بنفس المحكمة، وبحضور عوني التنفيذ بها عباس (ب) وعبد اللطيف (ح) وفاطمة (م) باعتبارها الراسي عليها المزاد العلني وبحضور المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بطنجة، عرض فيه أن مكتب التنفيذ القضائي شعبة البيوعات القضائية سبق له أن أعلن عن بيع عقار بالمزاد العلني للعقار الحامل للسند العقاري عدد 06/22963 موضوع ملف الحجز التنفيذي عدد 7/88/23 وذلك ليوم 1997/1/2، حيث افتتحت المزايدة بمبلغ 223000 درهم، وبهذا المبلغ رسا البيع على المدعي. غير أن المدعى عليها فاطمة (م) أضافت السدس على المبلغ الذي رسا به البيع، مما جعل عون التنفيذ يعين جلسة أخرى للبيع والمزايدة وذلك ليوم 1997/2/25، وفي التاريخ المذكور حضر عدد من المتزايدين إلى القاعة المخصصة للبيع من أجل المشاركة في المزايدة، وأن هذا التاريخ لم يعلن عليه بالطرق القانونية، وأن العون المكلف بالبيع أقفل المحضر في ساعة غير الساعة المحددة للبيع، ولم يقم باستدعاء المتزايدين بعد إضافة السدس عن ثمن البيع الأول ومعاودة

البيع، ومنهم المدعي الذي سبق أن رسا عليه المزاد في المرحلة الأولى، وأن المحضر المحرر بعد افتتاح الجلسة المزعومة لم يشر فيه إلى الساعة التي تم فيها افتتاح المزايدة وكذا ساعة إقفالها، وأن المدعى عليها التي رسا عليها المزاد هي زوجة المنفذ عليه عبد السلام (ت). طالبا لذلك التصريح بكون البيع الواقع بتاريخ 1997/2/25 باطلا مع إعادة إعلان البيع والسمسرة للعقار بعد زيادة السدس، وإلغاء محضر البيع واعتباره غير منتج لأي أثر، والتصريح بأن المدعى عليها المذكورة لا تستحق أي امتياز على العقار محل التنفيذ، وأمر المطلوب حضوره المحافظ على الأملاك العقارية بوقف كل تصرف في العقار المذكور إلى حين البت النهائي في النزاع. وبعد جواب المدعى عليها فاطمة (م) بأن من يستدعى لعملية البيع هو المحجوز عليه وكذا من قدم عروضا إلى مأمور التنفيذ، وأن إعلام باقي عموم المتزايدين يكون عن طريق إعلان قضائي، وأن كل طعن بالبطلان لإجراءات الحجز يقدم طبقا للفصل 483 من قانون المسطرة المدنية. وبعد جواب المحافظ العقاري بكونه ليس طرفا في الدعوى، وأن دوره يقتصر على تنفيذ الأحكام القضائية النهائية، وبعد إجراء المسطرة أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 1064 مكرر مرتين بتاريخ 2008/4/3 في الملف عدد 2007/02/4330 برفض الطلب. فاستأنفه المدعي وألغته محكمة الاستئناف بقرارها عدد 701 بتاريخ 2009/6/3 في الملف عدد 4/09/147، وقضت بإبطال البيع الواقع بتاريخ 1997/2/25، وإلغاء محضر البيع الناتج عنه وما ترتب عنه من آثار مع إعادة إعلان البيع والسمسرة للعقار محل النزاع، ورفض ما عدا ذلك من الطلبات، وهو القرار الذي نقضه المجلس الأعلى بطلب من المستأنف عليها فاطمة (م) بمقتضى قراره عدد 3038 بتاريخ 2010/6/29 في الملف عدد 2009/1/1/3115، وأحال الملف على نفس المحكمة بعلة أنه علل بكون "السيدة فاطمة (م) تقدمت بطلب إضافة السدس طبقا للفصل 479 من قانون المسطرة المدنية، وأعيدت السمسرة على أساس ذلك، وحددت يوم 1997/2/25 رسا خلالها المزاد عليها بثمن 260.000 درهم دون استدعاء المتزايدين السابقين وعلى رأسهم المستأنف الذي رسا عليه المزاد الأول، ودون حضور أي متزايد آخر عملية المزايدة، رغم أنه في هذه الحالة كان يلزم تعيين يوم آخر لإجراء المزايدة "، **في حين من جهة أولى**، فإنه إذا قدم عرض بالزيادة عما رسا به المزاد فإن السمسرة الواقعة قبل ذلك تصبح لاغية وعديمة الأثر، وبالتالي فإن الذي رسا عليه المزاد فيه لا يعتبر من الأشخاص الذين يتعين استدعاؤهم للسمسرة طبقا للفقرتين الأخيرتين من الفصلين 476 و479 من قانون

المسطرة المدنية. **ومن جهة ثانية، فإن** السمسرة التي تقع على إثر تقديم عرض بالزيادة عما رسا به المزاد الأول تعتبر نهائية ما دامت قد تمت فيها نفس الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى، وبالتالي لا تأثير عليها لمجرد عدم حضور المتزايدين، إذ أنه بمقتضى الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية تقع سمسرة نهائية بعد انصرام أجل ثلاثين يوما يعلن عنها، وتشهر وتتم في شأنها نفس الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى، الأمر الذي يكون معه القرار مخالفا لمقتضيات الفصلين المذكورين".

وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد بإبطال البيع الواقع بتاريخ 1997/2/25، وإلغاء محضر البيع الناتج عنه وما ترتب عنه من آثار، مع اعتبار المزاد الذي رسا على المستأنف محمد (ص) بمبلغ 223.000 درهم مائتان وثلاثة وعشرون ألف درهم نهائيا، ورفض باقي الطلبات، وذلك بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من طرف المستأنف عليها **في السبب الأول** بخرق القانون، ذلك أن الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية ينص على أنه: "يمكن لكل شخص داخل 10 أيام من تاريخ السمسرة أن يقدم عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد، بشرط أن يكون العرض يفوق مقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف، ويتعهد صاحب هذا العرض كتابة ببقائه متزايدا بثمن البيع الأول مضافة إليه الزيادة، وتقع سمسرة نهائية بعد انصرام أجل ثلاثين يوما يعلن عنها وتتم بشأنها الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى"، وعليه، فإن ما يشترطه المشرع حسب الفصل المذكور هو التعهد من الراغب المتزايد بالسدس، ببقائه متزايدا بثمن السمسرة الأولى بالإضافة إلى السدس ولا يشترط ولا يوجب الأداء الفوري لكامل الثمن الذي استقر به المزاد الأول ولا مبلغ السدس، وأن ما ذهبت إليه المحكمة المصدرة للقرار المطعون في قضائها ببطلان البيع لكون الطاعنة لم تؤد المبلغ الذي رسا به المزاد الأول بالإضافة إلى السدس فيه خرق لمقتضيات الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه علل أن المستأنف عليها لم تودع المبلغ الذي رسا عليه المزاد لفائدة المستأنف زائد السدس، بل اكتفت بإيداع السدس فقط بمبلغ 37.200 درهم من ثمن الإرساء وقدره 223.000 درهم حسب الطلب المقدم من طرفها بتاريخ 1997/1/7 في الملف التنفيذي عدد 7/88.23، وأن تقديم سدس المبلغ الذي رسا به المزاد كاف

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

(هكذا) لفتح مسطرة مزاد جديدة، وبذلك يكون فتح مسطرة جديدة للبيع باطلة، ويبقى البيع الذي رسا على المستأنف محمد (ص) في مبلغ 223.000 درهم نهائيا بخصوص العقار موضوع الحجز العقاري، الحامل للسند عدد 06/22963 ملف الحجز التنفيذي عدد 7/88.23"، **في حين أنه** ليس بمقتضيات الفصل 479 من قانون المسطرة المدنية ما يلزم المتزايد بالسدس أن يودع الثمن الذي رسا به المزاد الأول بالإضافة إلى السدس داخل أجل عشرة أيام، إذ إنما يشترط الفصل المذكور تقديم عرض بالزيادة بمقدار سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول، وأن يبقى مقدم هذا العرض متعهدا بعرضه إلى حين معرفة نتيجة المزايدة الثانية، وأن القرار المطعون فيه لما رتب على عدم أداء المتزايدة بالسدس لثمن البيع الأول زائد السدس بطلان السمسرة الثانية واعتبار البيع الأول نافذا، يكون قد خرق القانون، مما عرضه للنقض والإبطال.

لـهـذه الأسـبـاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي **المقرر:** السيد أحمد دحمان **المحامي العام:** السيد عبد الكافي ورياشي.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض