رقم : 8

بيع بالمزاد العلني

– إعادة السمسرة.

البيع بالمزاد العلني الذي يتمسك به الطالب غير نهائي، لأنه بعد أن رست المزايدة عليه أحيل الملف على رئيس المحكمة الذي اتخذ أمرا في إطار سلطته الولائية بإعادة هذه السمسرة، وليس هناك أي نص قانوني يلزم الرئيس بأن يعيد السمسرة داخل أجل 10 أيام، كما لا يوجب القانون تبليغ المتزايد بالسمسرة الثانية وإنما يعلن عنها وتشهر وفق نفس إجراءات السمسرة الأولى.

رفض

الأساس القانوني :

"لا يمكن تغيير التاريخ المحدد إلا بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الذي يقع التنفيذ بدائرته تبعا لمقال الأطراف أو لعون التنفيذ، ولا يكون ذلك إلا لأسباب خطيرة ومبررة بصفة كافية، وخاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة". (الفصل 478 من ق م. م).

"يمكن لكل شخص داخل عشرة أيام من تاريخ السمسرة أن يقدم عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط أن يكون العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي والمصاريف. يتعهد صاحب هذا العرض كتابة ببقائه متزايدا بثمن المزاد الأول مضافة إليه الزيادة. تقع سمسرة نهائية بعد انصرام أجل ثلاثين يوما، يعلن عنها وتشهر وتتم في شأنها نفس الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى". (الفصل 479 من ق م. م).

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 273
الصادر بتاريخ 23 يناير 2008
في الملف عدد 2005/1/1/2275

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن أحمد بن التهامي قدم مقالا أمام المحكمة الابتدائية بسلا عرض فيه أنه بطلب من البنك الشعبي تم حجز وبيع عقار فلاحي ذي الرسم العقاري عدد 53604 الذي يملكه بدوي الطيب المدين للبنك الشعبي وفتح له ملف تنفيذ عدد 88/1477 لدى الابتدائية ووقعت المزايدة بشأنه يوم 05-10-1988 وأن المدعى شارك في المزايدة مع مجموعة من المتزايدين وكان آخر متزايد بمبلغ 740.000 درهم وأدى الثمن بواسطة شيك مسحوب على البنك المغربي للتجارة

الخارجية إلا أن كتابة الضبط رفضت تسليمه محضر البيع، طالب لذلك الحكم بأن المزاد العلني تم بكتابة الضبط يوم 05-10-1988 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل البيع في اسمه في الرسم العقاري المذكور. فقضت المحكمة بعدم قبول طلبه بعلة أنه لم يدل بمحضر البيع، لعدم ثبوت عملية إرساء المزاد العلني بصفة قانونية، فاستأنفه المدعي كما استأنف أمر السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتأجيل البيع المذكور بناء على طلب عون التنفيذ وفتح لكل استيناف ملف، وبعد دفع البنك الشعبي وبدوي بعدم قبول استيناف أمر السيد رئيس المحكمة لصدور في اختصاصه الولائي ولأنه لم يفصل في شيء بين الأطراف، وطلبا في نفس الوقت تأييد الحكم المستأنف لوقوعه في محله، ولكون المزايدة لم تتم أصلا، قضت محكمة الاستيناف بتاريخ 01-08-1991 بضم الملفين عدد 89/5981 و89/7360 وإلغاء القرار الصادر بتاريخ 17-10-1988 والحكم الصادر يوم 20-04-1989 وتصديا الحكم بصحة البيع الواقع بالمزاد العلني بتاريخ 05-10-1988 ملف التنفيذ عدد 87/1477. فطعن فيه البنك الشعبي بالنقض فقضى المجلس الأعلى في قراره عدد 3266 وتاريخ 15-05-98 بالنقض والإحالة على نفس المحكمة بعلة أن "الأمر موضوع استيناف المطلوب صدر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية في نطاق اختصاصه الولائي الذي يدخل ضمن عمله الإداري الذي لا يتعلق بالفصل في نزاع أو إنهاء خصومة مما يغير مركز الخصوم، وبذلك لم يكن قابلا للاستيناف وأن القرار الذي قبل استيناف هذا الأمر يكون قد تجرد من الأساس القانوني، كما أنه تبين من محضر المزايدة المرفق بأوراق الملف أنه خال من البيانات المنصوص عليها في الفصل 477 من قانون المسطرة المدنية، وأن السمسرة لم تتم وأن عون التنفيذ أحال الملف على السيد رئيس المحكمة ليتخذ ما يراه في شأنه، وأن السيد رئيس المحكمة بما له من سلطة التقدير قرر تأجيل السمسرة وتعيين خبيرين لتحديد الثمن الأساسي لانطلاق المزاد العلني، وأن المحكمة التي اعتبرت هذا المحضر محضر سمسرة دون أن يتضمن البيانات المنصوص عليها في الفصل 477 المذكور ورتبت عليه الآثار القانونية تكون قد جردت قضاءها من الأساس القانوني وعللته تعليلا خاطئا" وبعد الإحالة وتقديم الأطراف لمستنتجاتهم في أعقاب النقض قضت محكمة الاستيناف بالرباط بتاريخ 09-12-1999 في الملف 99/2518 قرار عدد 6633 بقبول الاستيناف المسجل يوم 22-05-1989 وعدم قبول الاستيناف المسجل يوم 20-10-1988 وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف. وبعد الطعن فيه بالنقض من طرف المدعي أحمد بن التهامي نقضه المجلس الأعلى بقراره عدد 1086 في الملف عدد 2001/1/1/334 وتاريخ 09-04-2003 وأحال الدعوى على نفس المحكمة بعلة أنه "كان على المحكمة أن تطلب ملف التنفيذ عدد 88/1477 لتطلع على جميع الإجراءات المتخذة بشأن بيع العقار المذكور يوم 05-10-1988 وتبني قضاءها على ما ثبت لها من ذلك لاسيما وأن الطاعن في مقاله الافتتاحي أسس دعواه على أن كتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية المذكورة امتنعت من تسليمه محضر البيع بالمزاد العلني الواقع بها في 05-10-1988، الأمر الذي يجعل القرار منعدم الأساس القانوني". وبعد الإحالة قضت محكمة الاستيناف المذكورة بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه حاليا بالنقض من المدعي بثلاثة أسباب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
مركز التوثيق

فيما يخص السبب الأول.

حيث يعيب الطاعن القرار فيه بخرق القانون – خرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية – انعدام الأساس القانوني ذلك أنه من الثابت من الملف ووثائقه والقرار المطعون فيه أن البنك الشعبي بصفته الحائز وطالب بيع عقار بدوي الطيبي والذي تم بالفعل وأنه استفاد من قيمة العقار المبيع وتحوز الثمن فإنه بهذه الصفة لم تبق له مصلحة في النزاع ولم يبق له الحق في طلب نقض القرار المدني الصادر عن محكمة الاستيناف بالرباط بتاريخ 01-08-91 في الملفين المضمومين عدد 89/7360/5981 بعدما استوفى قيمة الدين التي من أجلها أثيرت إجراءات الحجز التنفيذي وأن المجلس الأعلى نقض القرار المطعون فيه بناء على طلب النقض الذي سبق أن تقدم به البنك الشعبي وبالتالي فإن الطعن بالنقض ضد القرار الصادر عن محكمة الاستيناف بتاريخ 01-08-1991 قد تم الطعن فيه من طرف غير ذي صفة ومصلحة وأن قرار المجلس الأعلى الذي نقض القرار وأحاله على محكمة الاستيناف لتعيد النظر في القضية من جديد وبناء على القرار الصادر بعد النقض المطعون فيه حاليا أمام المجلس الأعلى والقاضي بتأييد الحكم الابتدائي رغم عدم توفر البنك الشعبي على صفتي الادعاء والمصلحة يكون قرارا معرضا للنقض ويتعين التصريح بنقضه وإبطاله بناء على العلل المذكورة مع ما سيترتب على ذلك من آثار قانونية وعلى الخصوص أن بدوي الطيبي ومن بعده ورثته استفادوا من القرار الاستينافي المنقوض رغم عدم الطعن فيه بالنقض ونظرا لانعدام المصلحة المشتركة بين مالك العقار المبيع المحجوز وبين البنك الشعبي طالب النقض الذي استوفى قيمة الدين فإن القرار الاستينافي الصادر عن محكمة الاستيناف بالرباط بتاريخ 01-08-1991 في الملفين المضمومين 5981 و89/7360 أصبح نهائيا في حق بدوي الطيبي الذي بلغ له أثناء حياته ولم يطعن فيه عن طريق النقض فأصبح القرار حائزا لقوة الشيء المقضي به طبقا لأحكام المادة 451 من قانون الالتزامات والعقود ولكون الطعن لا يستفيد منه الإطالة.

لكن حيث أنه كان على الطاعن أن يناقش الدفع المتعلق بصفة البنك أمام المجلس الأعلى، وأنه بخصوص بدوي الطيبي فإن من أثر النقض هو إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل النقض وهو البت في طلب الطاعن الأمر الذي يبقى معه السبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

وفيما يخص السبب الثاني.

حيث يعيب الطاعن القرار فيه بخرق القانون – خرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية – انعدام الأساس القانوني ذلك أنه لا يتجلى من الملف ووثائقه والقرار المطعون فيه أن تلاوة التقرير قد تمت من طرف المستشار المقرر أو لم تتم بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف وفق ما ينص على ذلك الفصل المذكور كما أن محضر الجلسة لم يشر إلى تلاوة التقرير من عدمه مما يتعذر معه على

المجلس الأعلى مراقبة القانون وعلى الخصوص مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية المتعلق بالنظام العام.

لكن حيث إن تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر أو عدم تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف باعتباره إجراءا مسطريا لا يكون مبررا للنقض إلا إذا أضر بأحد الأطراف وهو ما لا يدعيه الطاعن الأمر الذي يبقى معه السبب بالتالي غير ذي اعتبار.

وفيما يخص السبب الثالث.

حيث يعيب الطاعن القرار فيه بانعدام الأساس القانوني – انعدام التعليل – خرق القانون – خرق الفصول 345 و476 و477 و478 و479 و480 و481 من قانون المسطرة ذلك أنه يتجلى من النصوص القانونية المطبقة على السمسرة قد طبقت من طرف مأمور إجراءات التنفيذ منها إيداع محضر الحجز التنفيذي داخل أجل الثلاثين يوما الموالية للإشعار وتم إشهار السمسرة طبقا للقانون وتم إخطار أطراف الدعوى حسب الوثائق الرسمية المضمنة في ملف التنفيذ عدد 88/1477 الذي تم ضمه لملف النازلة وأن الطاعن رست عليه المزايدة وأدى ثمنها بكتابة الضبط خلال العشرة أيام الموالية لتاريخ المزاد وهو الأجل الذي يمكن للسيد رئيس المحكمة أن يأمر فيه بإعادة البيع والذي لم يقم بهذا الإجراء داخل هذا الأجل ولم يتم تبليغ الطاعن بأي إقرار من هذا القبيل فتقدم إلى قسم التنفيذ الذي رفض تسليمه محضر المزايدة والتجأ إلى القضاء الذي أنصفه وأدى ثمن الشيء المبيع وتحوز بالحكم القضائي الذي أدلى به إلى المحافظ على الأملاك العقارية فقام المحافظ بتسجيل السند الناقل للملكية وأصبح الطاعن مالكا لما اشتراه وأنه أثناء أجل العشرة أيام لم يتقدم أي شخص بعرض يفوق سدس ثمن البيع الأصلي الذي رست به السمسرة ولم تعد أية سمسرة جديدة داخل أجل الثلاثين يوما وفق أحكام المادة 479 من قانون المسطرة المدنية الأمر الذي يكون معه البيع أصبح تاما وأن المحكمة اعتبرت بأن شروط الفصلين 478 و479 من قانون المسطرة المدنية بمقتضى طلب يتعهد فيه صاحبه شراء العقار بثمن يزيد بمقدار السدس عما رسا به المزاد وأن السيد رئيس المحكمة اتخذ قرارا ولائيا لإعادة السمسرة ليوم 05-12-1988 مع تعيين خبيرين لتحديد الثمن الأساسي لانطلاق المزاد العلني إلا أن هذا التعليل هو تعليل خاطىء ذلك أن السيد رئيس المحكمة الابتدائية لئن كانت تدخل في سلطة التقديرية الأمر بإعادة البيع داخل أجل عشرة أيام من تاريخ إرساء المزايدة العلنية فإن هذه السلطة ليست بالمطلقة وإنما هي سلطة مقيدة باحترام الأجل القانوني الذي يجب فيه أن يتخذ قرارا داخل أجل العشرة أيام سواء بالموافقة على البيع بالمزايدة العلنية أو بإعادة السمسرة العمومية وأن تعليل المحكمة بأن ملف النازلة أحيل من طرف العون المشرف على

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

السمسرة على السيد رئيس المحكمة لم يتخذ الأمر داخل الأجل القانوني ولم يتم تبليغ هذا الأمر إلى الطاعن بصفة آخر متزايد في السمسرة وأن المحكمة اعتبرت أن المزاد كان غير نهائي ولم يرتب أي أثر قانوني ويمكن لأي مشارك بما فيهم الطاعن التمسك به والحالة هذه أن البنك الذي استوفى ثمن الشيء البيع والذي طلب نقض القرار الاستينافي الصادر بتاريخ 09-12-1999 فتح الباب للسيد بدوي الطيبي من أجل الاستفادة من حكم قضائي لم يسبق لهم أن طعنوا فيه بالنقض.

لكن حيث إنه يتجلى من مستندات الملف أن البيع بالمزاد العلني الذي يتمسك به الطاعن غير نهائي وأنه بعد أن رست المزايدة عليه فإن العون المشرف على السمسرة أحال على السيد رئيس المحكمة الابتدائية والذي اتخذ أمرا وفي إطار سلطته الولائية بمقتضى الفصل 487 من قانون المسطرة المدنية بإعادة هذه السمسرة، وأن قرار إعادة السمسرة لم يتم بناء على طلب الأطراف وإنما تم بناء على ما للسيد رئيس المحكمة من سلطة ولائية بمقتضى الفصل 478 من قانون المسطرة المدنية، وأنه ليس هناك أي نص قانوني يلزم السيد رئيس المحكمة بأن يعيد السمسرة داخل 10 أيام وأن الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية، إنما يتحدث على الأطراف وليس رئيس المحكمة وأنه ليس في قانون المسطرة المدنية ما يفيد تبليغ المتزايد بالسمسرة الثانية وإنما يعلن عنها وتشهر حسب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية ولذلك فإن المحكمة ولما لها من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها حين عللت قرارها بأنه "وإن كان محضر المزايدة بمقتضى الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية يعتبر سندا للملكية لصالح من رسا عليه المزاد فإن ذلك مقيد بما اشترطه الفصلان 478 و479 من شروط تتجلى في عدم إعادة المزايدة بمقتضى أمر من السيد رئيس المحكمة الابتدائية تبعا لطلب الأطراف أو لعون التنفيذ مدعم بأسباب خطيرة ومبررة ومنها عدم كفاية العروض أو بمقتضى طلب بإعادة السمسرة بمقتضى طلب يتعهد فيه صاحبه بشراء العقار بثمن يزيد بمقدار السدس عما رسا به المزاد، وأنه يتبين من محضر المزايدة المؤرخ في 05-10-1988 ملف التنفيذ عدد 88/1477 وأنه بعد أن رست المزايدة على الطاعن قرر العون المشرف على السمسرة إحالة الملف على السيد رئيس المحكمة الابتدائية الذي اتخذ أمرا في إطار اختصاصاته الولائية المنصوص عليها في الفصل 487 من قانون المسطرة المدنية بإعادة السمسرة ليوم 05-12-1988 تعيين خبيرين لتحديد الثمن الأساسي لانطلاق هذا المزاد العلني مما ترتب عنه مباشرة اعتبار أن المزاد الأول كان غير نهائي ولم يرتب أي آثار قانونية يمكن لأي مشارك فيه بما فيهم الطاعن التمسك بها". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا ومرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للفصول المستدل بها وما بالسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهـــذه الأسبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد محمد العلامي رئيسا والسادة المستشارين: زهرة المشرفي مقررة والعربي العلوي اليوسفي ومحمد بلعياشي وعلي الهلالي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.

مقاربة الاجتهادات :

بالنسبة لضرورة تبليغ المنفذ عليه إجراءات السمسرة وليس مجرد الإعلان عنها.

"إن غاية المشرع من تبليغ إجراءات البيع بالمزاد العلني للمنفذ عليه وإشعاره بتاريخ السمسرة هي تمكينه من أداء ما بذمته من دين قبل بدء السمسرة". (أنظر قرار المجلس الأعلى عدد 1240 بتاريخ 1998/2/24 في الملف المدني عدد 93/4472 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53-54 ص 18).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض