

القرار عدد : 1875
الصادر بغرفتين بتاريخ : 2004/6/9
الملف (المرني عدد : 99/2/1/502

شركة المساهمة - عقد البيع - وكالة غير صحيحة - تقييده بالمحافظة
العقارية - دعوى التشطيب على العقد - طعن في قرارا المحافظ (لا) -
اختصاص المحكمة الابتدائية (نعم) -

المبدأ العام الوارد في الفصل 353 من قانون المسطرة المدنية المتعلق
باختصاص المجلس الأعلى بالنظر في طلبات الإلغاء المرفوعة ضد المقررات
الإدارية له استثناء ورد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري، وعليه فإن
دعاوى التشطيب على ما ضمن من تقييد على السجلات العقارية ليس طعنا
في قرار المحافظ. ويكون النظر فيه من اختصاص المحكمة الابتدائية مع الحق في
الاستئناف.

الطعن في عقد تفويت ممتلكات شركة مساهمة بناء على وكالة غير
صحيحة يجعل عقد البيع باطلا، وليس من اللازم إقامة دعوى مستقلة للطعن
في محضر اجتماع مجلس إدارة الشركة، والحال أن نسخته ليس فيها أي
تأكيد إداري أو قانوني يثبت انعقاد المجلس المذكور، أو التفويض للغير بحق
تمثيل الشركة.

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى
وبعد المداولة طبقا للقانون.

فيما يخص قبول طلب إعادة النظر

حيث تقدم الطالب الفاطمي عبد العالي بطلب مؤدى عنه بتاريخ 1999/4/28 يرمي إلى إعادة النظر في القرار عدد 2528 الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1998/4/21 في القضية عدد 96/2/1/2158 والقاضي برفض طلب النقض معيبا عليه خرق الفصل 372 من قانون المسطرة المدنية لكون محاميه الأستاذ محمد التبر لم يعلم بالجلسة المحددة تاريخها يوم 1998/4/21 ولم يتم تمكينه من العلم بها كما لم يتمكن من حضورها لعدم توجيه الاستدعاء إليه مما حرمه من تقديم مستنتاجاته الشفوية.

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 379 من قانون المسطرة المدنية تكون قرارات المجلس الأعلى قابلة للطعن بإعادة النظر إذا صدرت خرقا لمقتضيات الفصل 372 من نفس القانون التي تحول أن يقدم الأطراف ملاحظاتهم الشفوية إن طلبوا ذلك.

وحيث ثبت من مستندات الملف أن الاستدعاء الموجه إلى الأستاذ محمد التبر لجلسة 1998/4/21 لم يبلغ إليه مما يكون معه القرار قد صدر مخالفا للفصل 372 المذكور مما يتعين معه إعادة النظر في القرار وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره.

في طلب النقض.

حيث يستفاد من وثائق الملف أن المدعية - المطلوبة في النقض شركة إيماري المغرب تقدمت بتاريخ 1992/3/4 وتاريخ 1992/5/28 أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية بمقالين أصلي وإضافي في مواجهة الفاطمي عبد العالي (الطالب) بمعية لوترانجي رولان جرمان بحضور المحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية عرضت فيه أنها تملك القطعة الأرضية الكائنة بالمحمدية كلم 1,200 بطريق مديونة ((المسماة جون وجورج)) ذات الرسم العقاري عدد 4243 س

تملكتها منذ سنة 1949 .. وعلمت مؤخرا أنه بمقتضى عقد مؤرخ في 1992/2/14 باع شخص يدعى ((لوترانجي رولان)) بصفته رئيس مجلس إدارتها حقوقها في هذا العقار للمدعى عليه فاطمي عبد العالي ، وأنها بعد اطلاعها على عقد البيع تبين لها بأن ((لوترانجي رولان)) المذكور اعتمد على محضر اجتماع مجلس إدارة الشركة بتاريخ 1991/12/27 تم بمقتضاه تعيينه رئيسا لمجلس الإدارة لمدة تسييره، في حين أنها لا علاقة لها بالمدعو لوترانجي رولان كما أن مجلس الإدارة لم يجتمع أبدا لتعيينه كرئيس. وأن وثائق الشركة العارضة تؤكد أنه بمقتضى اجتماعها العادي المؤرخ في 1991/5/27 تم اقتراح مجلس الإدارة تعويض مسيرها ((جاسين بالسجون لمدة ست سنوات وبالتالي فإن المسمى لوترانجي رولان جرمان ليست له صفة تمثيل العارض أو الالتزام باسمها فبالأحرى أن يبيع حقوقها في العقار المذكور وأن المحاضر المعتمدة في تعيينه باطلة، ملتزمة الحكم ببطالان عقد البيع المؤرخ في 1992/02/14 والموقع من طرف المدعو ((لوترانجي رولان)) والمسجل بالمحمدية بتاريخ 1992/2/19 وأمر المحافظ العقاري بالتشطيب على هذا البيع من السجل العقاري والإبقاء على العارضة كمالكة وحيدة والحكم على المدعى عليهما متضامنين بأدائهما لها تعويضا عن الأضرار قدره (1000.000,00 درهم) فصدر الحكم الابتدائي بعدم قبول الدعوى بعله أنه للتشطيب على أي عقار محفظ بالرسم العقاري يتعين مكاتبه المحافظ بخصوص ذلك استنادا إلى الفصل 96 من ظهير 1913/8/12 بالإضافة إلى أن عقد البيع قد تم على يد موثق واستنادا إلى وثائق رسمية تثبت صفة البائع في إبرام العقد والتي اعتمدها الموثق وكذا المحافظ على الأملاك العقارية أثناء تسجيله للعقد على الرسم العقاري خاصة وأن المدعية لم تطعن بأي وجه من أوجه الطعن في هذه الوثائق المعتمد عليها في إبرام عقد البيع. وبعد الاستئناف تقرر إلغاؤه والحكم من جديد ببطالان عقد البيع المؤرخ في 1992/12/14 والمسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 1992/02/19 والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بالمحمدية بالتشطيب على هذا البيع من السجل

العقاري عدد 4234 س والحكم على المسمى "لوترانجي رولان 1) بأدائه للمستأنفة شركة إيميري المغرب تعويضا قدره (300.000 درهم). بعلل منها أنه يستفاد من الفصول 91-93-94 و 96 من ظهير 1913/8/12 بأن المحافظ على الأملاك العقارية لا ينظر في أسباب بطلان أو إبطال أو فسخ عقد سجل بالرسم العقاري بل أن الفصل في ذلك يرجع إلى القضاء قبل اللجوء إلى المحافظ من أجل التشطيب ... وأن الأمر ليس طعنا في قرار المحافظ حتى يتأتى مناقشة ما إذا كان يتعلق بقرار إداري يستلزم الطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء.

وأنه بالاطلاع على عقد البيع المطعون فيه يتبين صدق أقوال المستأنفة بأنه عقد عرقي حرره الطرفان المتعاقدان ووقع عليه وصحح توقيعهما من طرف موثق فرنسي وضعت نسخة منه لدى السيد الأخضر غزال المقيم بالمحمدية وليس عقدا توثيقيا كما ورد خطأ في السجل العقاري، وأن مطالبة شركة "إيميري المغرب" ببطلان عقد البيع المذكور بسبب انعدام صفة أحد عاقديه وهو "لوترانجي رولان" يستتبع بالضرورة المطالبة ببطلان الوثائق التي استند إليها لإثبات تلك الصفة وخصوصا محضر المجلس الإداري المؤرخ في 1992/1/02 وليس من اللازم إقامة دعوى مستقلة ببطلانها. وأن الوثيقة المعتمدة لإثبات العقد بمثابة محضر جلسة يوم 1992/1/2 من طرف المجلس الإداري لشركة إيميري المغرب هي عبارة عن نسخة من الأصل تحمل فقط توقيعاً منسوباً للسيد لوترانجي رولان وليس فيها أي تأكيد إداري أو قانوني يثبت أن المجلس الإداري للشركة المذكورة عقد فعلا ذلك الاجتماع وعين خلاله لوترانجي رولان رئيسا لهذا المجلس وفوض له التصرف المطلق باسم الشركة، وأن ما قيل عن هذه الوثيقة يقال كذلك عن ورقة الحضور التي هي كذلك عبارة عن نسخة من الأصل تحمل أسماء الحاضرين وأسماء الغائبين وأمام اسم كل واحد منهم عدد الأسهم التي تملكها الشركة وتوقيعات منسوبة للحاضرين ولا تتضمن أي التزام من هؤلاء حول البيع المتنازع في شأنه وأن تسجيل البيع في المحافظة العقارية

كان على أساس نسخة من محضر الاجتماع ضم السادة هوى جان هوى هيري - سومان جورج وكورباي ألان باعتبارهم أعضاء المجلس الإداري لشركة فرنسية مجهولة "إيميري" تحمل توقيعاً منسوباً إلى السيد لوتراحي رولان وليس على أصل هذا المحضر إذ لا يمكن لأي تفويض لبيع عقار الشركة المذكورة من أعضاء المجلس الإداري دون أن يكون المحضر موقعاً من طرفهم أي أن التوكيل العرفي لا بد أن يتضمن توقيع الموكل أساساً وأنه كان من واجب المشتري السيد الفاطمي عبد العالي مادام يرغب في شراء أرض في ملكية المدعية أن يتأكد من صلاحية تمثيل المتعاقد معه وذلك بالتحقق من كون الوكالة التي استدل بها الوكيل المزعوم تحمل توقيع الموكل أو أن يستعين بموثق لما لهذا الأخير من مؤهلات في تحرير العقود على الوجه المطلوب في التيقن من سلامتها القانونية. وأن النقطة النزاعية القائمة بين الطرفين لا تقتضي التعرض لمفهوم الوكالة الظاهرة أي لحسن نية المدعى عليه السيد فاطمي عبد العالي بل لمعرفة هل المتعاقد معه السيد لوتراحي رولان كان يتوفر على تمثيل سليم وتوكيل صحيح لبيع عقار المدعية وأن الوكالة المعتمد عليها في التعاقد وتسجيل عقد البيع لدى المحافظة العقارية هي عبارة عن نسخة من محضر اجتماع المجلس الإداري مشهود على مطابقتها لأصل التوقيع منسوب للوكيل المزعوم نفسه . وأن الوكالة الصحيحة لا تكون على هذا الشكل بل لا بد أن تكون إما عرفية تحمل توقيع الموكل والوكيل وعلى الأقل توقيع الموكل وتوقيع الجهة المختصة للمصادقة على توقيع طرفي العقد وإما عدلية بواسطة عدلين مختصين للإشهاد أو موثق رسمي وكان من واجب المدعى عليه فاطمي عبد العالي أن يتأكد من صلاحية تمثيل الوكيل الذي يتعاقد معه ويطلبه بإبرام رسم الوكالة وله عند الاقتضاء أن يطلب نسخة مصادقا عليها طبقاً للفصل 924 من ق.ل.ع. وبناء على ما سبق بيانه فإن المستأنف عليه عند إبرامه عقد البيع المطالب ببطلانه استند على وكالة باطلة أبرمت بدون إرادة المدعية وبالتالي فإن المتعاقد معه لم

يكن يمثلها وأن عقد البيع بذلك يكون باطلا وعدم الأثر إلى آخر ما جاء في تعليل المحكمة بالنسبة للتعويض وهذا هو القرار المطعون فيه.

وفيما يتعلق بالوسيلة الأولى المتخذة من خرق مقتضيات الفصول 25 - 353 و360 من ق.م.م والفصل 96 من الظهير المؤرخ في 1913/2/12 المتعلق بتحفيظ العقاري والفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/6/03 المتعلق بالعقارات المحفظة وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن محكمة الاستئناف اعترفت للقضاء الشامل باختصاص للبت في مشروعية قرار المحافظ الأمر بتسجيل عقد البيع المشار إليه في الرسم العقاري رقم 4243 س على أساس ما ينص عليه الفصل 97 من الظهير المؤرخ في 1913/2/12 المتعلق بتحفيظ العقارات، وأن التقييد يكون ناتجا عن قرار متخذ من طرف سلطة إدارية أناط بها المشرع ولاية البحث والفصل إذا أساءت في ممارستها لهذه الولاية أو انحرفت فيها يكون قرارها قابلا للبطلان بسبب الشطط في استعمال السلطة طبقا للفصلين 353 و360 من ق.م.م عملا بما جرى عليه قضاء المجلس الأعلى وبالتالي فإن الطعن في قرار المحافظ لا يكون من اختصاص القضاء الشامل إلا في الحالتين الاستثنائيتين اللتين يشترط أن يشترط فيهما الفصل 96 من ظهير التحفيظ الذي يستفاد منه أن القضاء الشامل لا يكون مختصا إلا في حالة رفض المحافظ تسجيل حق عيني أو التشطيب عليه بسبب عدم صحة الطلب أو كفاية الرسوم مما ليس متوفرا في النازلة.

لكن حيث يؤخذ من الفصل 353 من ق.م.م أن المجلس الأعلى يبت في الطعون الرامية إلى إلغاء المقررات الصادرة عن السلطات الإدارية للشطط في استعمال السلطة، وأن المبدأ العام الوارد في هذا الفصل والمتعلق باختصاص المجلس الأعلى بالنظر في طلبات الإلغاء المرفوعة ضد المقررات الإدارية له استثناء وهو الوارد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري الذي اعتبر أن دعاوي التشطيب على ما ضمن من تقييد على السجلات العقارية يكون النظر فيه من

اختصاص المحكمة الابتدائية مع الحق في الاستئناف. وعليه يكون ما ذهب إليه القرار المطعون فيه من أن الأمر ليس طعنا في قرار المحافظ حتى يتأتى مناقشة ما إذا كان يتعلق بقرار إداري يستلزم الطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء مصادف للصواب وغير خارق للفصول المستدل بها وتبقى الوسيلة بدون أساس.

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية المتخذة من خرق الفصول 230-259 و 307 من ق.ل.ع والإساءة إلى الأحكام التي تنظم شركات المساهمة كما رسمها القانون الفرنسي المؤرخ في 1967/7/24 المنفذ بالمغرب بمقتضى الظهير المؤرخ في 1922/8/11 وخرق مقتضيات النظام التأسيسي للشركة المطلوبة خاصة منه الفصول المتعلقة باختصاصات المجلس الإداري وحجية محاضره والإساءة في فهم القواعد التي تسود النيابة عن الشركات التي تختلف عن القواعد الخاصة بالوكالة في معناها المدني الخاضع لمقتضيات الفصلين 839 و 924 من ق.ل.ع وخرق مقتضيات الفصلين 3 و 345 من ق.م.م وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن عقد البيع ليس باطلا في حد ذاته مادام الشخص الذاتي الذي أبرمه بالنيابة عن الشركة المطلوبة الذي فوض له المجلس الإداري كامل سلطاته ومنها تفويت ممتلكات الشركة ومادام القضاة المجلس الإداري هذا وكذا الجمع العام الذي عين أعضاء المجلس لم تلتمس المطلوبة إبطالهما ولازال مسجلين بالملف الخاص للشركة بالمحافظة على الأملاك العقارية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن التوكيل في مفهومه المدني كما عرف به الفصلان 879 و 924 من ق.ل.ع لا ينطبق على شركات المساهمة التي يمثلها مجلسها الإداري ومن فوض له هذا الأخير سلطاته وأنه خلافا لما انصرف القرار إلى القضاء به فإن بطلان عقد البيع لا يفرض بطلان الإجراءات والقرارات المتخذة قبله حيث لم تلتمس المطلوبة في دعواها بطلان الجمعين المؤرخين في 1992/1/02 الذين تولد عنهما عقد البيع مما يستوجب نقض القرار.

لكن حيث إنه لا وجه للاستدلال بمقتضيات الفصلين 230 و 259 من ق.م.م لأن موضوع الدعوى يتعلق بالطعن في عقد تفويت ممتلكات المطلوبة بناء على وكالة غير صحيحة إذ المتعاقد المسمى لوترانجي رولان لا يتوفر على عقد صحيح للوكالة من المطلوبة يخوله تفويت ممتلكاتها للغير مما يجعل عقد البيع الذي أبرمه مع الطاعن باطلا وهو ما انتهى إليه القرار وليس من اللازم إقامة دعوى مستقلة للطعن في محضر الاجتماع إذ الدعوى تنصب على الطعن في عقد البيع مما كان معه القرار معللا ومرتكزا على أساس والوسيلة لا سند لها.

فيما يتعلق بالوسيلة الثالثة المتخذة من خرق الفصول 77 و 78 و 934 من قانون العقود والالتزامات والفصلين 1 و 345 من ق.م.م وخرق مقتضيات الفصل 62 من القانون الفرنسي المؤرخ في 1867/7/24 المنفذ بالمغرب بمقتضى ظهير 1922/8/11 والفصلين 6 و 7 من الظهير المؤرخ في 1946/9/01 بشأن الدفتر التجاري وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني.

ذلك أن ما أجابت به المحكمة حول الوكالة الظاهرة إذا صح قانونا فإنه لا سبيل إلى التمسك بأحكام الوكالة الظاهرة في أي حال من الأحوال مادام التوكيل غير موجود في الواقع وهذا ما يتناقض والمتوخى من الاستدلال بالوكالة الظاهرة الذي يهدف إلى انطباق آثار الوكالة في الحالات التي تكون غير قائمة أو لاغية أو منتهية ويرمي إلى اعتبار المتصرف وكيلا رغم صحة أو كفاية سنده كما عاب على القرار أنه لم يبحث الأخطاء الفادحة التي ارتكبتها المطلوبة التي لم تنشر إطلاقا القرارات التي تكون مجموعها أو مجالسها الإدارية قد اتخذتها منذ إنشائها في سنة 1949 للإعلان عن استبدال المؤهلين للنيابة عنها بحيث بقيت التقييدات بالملف الخاص بالشركة بالمحافظة على الملكية الخاصة وبالسجل غير مغيرة ويستفاد منها أن السيد لوترانجي رولان الذي تعاقد مع الطاعن يتوفر على 905 سهما من مجموع أسهم الشركة التي ينحصر عددها في

1800 وأن المساهمين عقدوا جمعا عاما بتاريخ 1992/01/02 وحضر من بينهم من يملكون 1785 سهما وأنه حسبما يتجلى في تقييدات ملف المحافظة والسجل التجاري أن المساهمين في الشركة المطلوبة وأعضاء مجلسها الإداري وممثليها القانونيين ليسوا هم الذين لهم الصفة لإقامة الدعوى كما عاب عليه (أي على القرار) كونه لم يجب عن الدفع المتعلق بعدم إشهار المطلوبة لقراراتها كما يستوجب ذلك الفصل 62 من القانون الفرنسي لشركات المساهمة والفصلان 6 و7 من ظهير 1926/9/01 المتعلق بالسجل التجاري كما أنه لم يرد على الدفع المتعلق ببيان من له الصلاحية والصفة في النيابة عن الشركة.

لكن حيث إن ما علل به القرار المطعون فيه من أن المحكمة بما لها من سلطة في تقدير وتقييم حجج الطرفين استبعدت - وعن صواب - محضر اجتماع مجلس الإدارة المؤرخ في 92/1/02 لأنه عبارة عن نسخة تحمل توقعات منسوبة للمسمى (لوترانجي رولان) وليس فيها أي تأكيد إداري أو قانوني يثبت فعلا انعقاد المجلس الإداري وفوض له التصرف المطلق باسم الشركة ونفس الشيء بالنسبة لوثيقة الحضور التي هي كذلك عبارة عن نسخة تحمل أسماء الحاضرين والغائبين ولا تتضمن أي التزام من هؤلاء حول البيع موضوع النزاع. وأن تسجيل البيع بالمحافظة كان على أساس نسخة من محضر الاجتماع ضم أسماء أشخاص باعتبارهم أعضاء المجلس الإداري تحمل توقيعاً منسوباً للمسمى (لوترانجي) وليس على أصل هذا المحضر وأنه لا يمكن لأي تفويض لبيع عقار الشركة المدعية من أعضاء المجلس الإداري دون أن يكون المحضر موقعا من طرفهم أي أن التوكيل العرفي لا بد أن يتضمن توقيع الموكل أساسا ومن خلال كل ذلك ثبت للمحكمة عدم توفر المدعو (لوترانجي) على وكالة صحيحة تخوله حق تمثيل الشركة المدعية والنيابة عنها والتصرف باسمها وعلى هذا الأساس رفضت المحكمة الخوض ومناقشة الوكالة الظاهرة وباقي الدفع المثارة

من طرف الطالب لأنها غير مؤثرة في النزاع مما يجعل قرارها معللا تعليلا كافيا ومرتكزا على أساس قانوني وتبقى الوسيلة في جميع فروعها غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بالرجوع في القرار الصادر بتاريخ 1998/4/21 تحت عدد 2528 ملف رقم 96/2/1/2158 وبرد مبلغ الوديعة لطالب إعادة النظر وقدره (5000 درهم) وبرفض طلب النقض وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : رئيس الغرفة الاجتماعية : عبد الوهاب عبابو رئيسا ورئيس الغرفة المدنية (القسم الثاني) : نور الدين لبريس والمستشارين : الصافية المزوري مقرر، محمد الخيامي، سعيدة بنموسي، عبد الصمد بن عجيبة، الحبيب بلقصور، يوسف الإدريسي، عبد العزيز السلاوي ومليكة بتزاهير أعضاء ومحضر المحامية العامة السيدة الزهراء فتحي الإدريسي ومساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى سوسي رياح.

الكاتبة

المستشارة المقررة

الرئيس