

Action en nullité d'une vente aux enchères : la compétence exclusive appartient au tribunal ayant mené la procédure d'exécution (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 60091	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 6526
Date de décision 20241226	N° de dossier 2024/8213/4186	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Compétence, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Vente aux enchères, Tribunal de l'exécution, Saisie immobilière, Procédures d'exécution, Incompétence du Tribunal de commerce, Confirmation du jugement, Compétence matérielle, Compétence d'attribution, Action en Nullité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable une action en nullité d'une vente sur adjudication, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence d'attribution en matière de contestation des voies d'exécution. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande au motif que la demanderesse n'avait pas produit les pièces permettant de vérifier la compétence de la juridiction commerciale pour statuer sur une vente menée par une autre juridiction.

L'appelante soutenait que la vente, diligentée par le tribunal de première instance, était entachée de nullité et que le premier juge avait à tort ignoré les références du dossier d'exécution versées au débat. La cour d'appel de commerce retient que le contentieux relatif à la nullité des procédures de vente par adjudication relève de la compétence exclusive de la juridiction ayant ordonné et supervisé ces mesures.

Dès lors que la vente litigieuse avait été réalisée par le tribunal de première instance, juridiction de droit commun, le tribunal de commerce était incompétent pour en connaître. La cour rappelle ainsi qu'un ordre juridictionnel ne peut statuer sur la validité des actes d'un autre.

Par substitution de motifs, la cour confirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السعدية (ر.) بمقال بواسطة دفاعها مؤدى عنه بتاريخ 19/07/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم القطعي عدد 350 الصادر بتاريخ 29/1/2024 في الملف عدد 3231/8213/2023 الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط والقاضي في الشكل بعدم قبول الطلب وإبقاء صائره على رافعته.

في الشكل :حيث إنه لا دليل على تبليغ الطاعنة بالحكم المطعون فيه و قدم المقال الاستئنافي في الباقي مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن المستأنفة تقدمت بمقال بواسطة دفاعها أمام المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 27/9/2023 والذي تعرض فيه أنها تملك الشقة الكائنة برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط موضوع الرسم العقاري عدد 99566/03 وأنه قد تم بيع العقار المذكور بالمزاد العلني عن طريق المحكمة الابتدائية بالرباط مع العلم أن العقار عبارة عن شركة ومن المفروض أن تتم الإجراءات بالمحكمة التجارية بالرباط كما أن مسطرة البيع تمت في غيابالعارضه ولم يتم استدعاءها لحضور جلسة البيع التي حددتها المحكمة وهذا خرق مسطري خاصة وأنها لازالت تسكن البيت موضوع الدعوى مما عرض أسرتها إلى الضياع والتشرد وأن دعوى الموضوع لا زالت رائجة أمام محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء, ملتزمة بالحكم ببطلان البيع العقاري بالمزاد العلني الكائن برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل من يجب الصائر.وأرفقت مقالها بنسخة من صورة من شهادة المحافظة العقارية .

و بناء على المقال الإصلاحي الرامي إلى بطلان إجراءات بيع عقار بالمزاد العلني مع طلب التشطيب على اسم المشتري في الرسم العقاري المقدمة من طرف نائبة المدعية ملتزمة فيه الحكم ببطلان إجراءات بيع العقار ذي الرسم العقاري 03/99566 والكائن برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط و الحكم بأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط بالتشطيب على اسم المشتري للعقار يوسف (ب.) من الرسم العقاري المذكور وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من قبل إجراء مسطرة البيع بالمزاد العلني وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل المدعى عليها بواسطة نائبها والتي دفعت من خلالها بكون المقال غير موجه ضد جميع الأطراف ملتزمة عدم قبوله و مضيقة أن المدعية لم تقدم الدليل على كون إجراءات البيع لم تكن سليمة من الناحية القانونية وأن وجود دعوى جارية أمام محكمة الاستئناف لا يسعها لكون الحكم القاضي بالبيع نهائي و مكتسب لحجية الشيء المقضي به وأن المدعية توصلت بإجراءات التنفيذ عن طريق ابنها وأن الإجراءات كانت سليمة وأن العقار تم بيعه بالمزاد العلني وانتقلت ملكيته للغير ملتزمة رفض الطلب.

وبناء على المذكرة التعقيبية مع المقال الإضافي المدلى بها من قبل نائبة المدعية و التي أكدت في ردها على الدفع بكون بطلان التبليغ مؤسس على كون السند التنفيذي طاله الزور وأن التوقيعات مزورة و تم تقديم شكاية في الموضوع لكون السند التنفيذي مزور ملتزمة رد كافة الدفع والحكم وفق الطلب بناء على المذكرة إسناد النظر المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها .

و بناء على مذكرة المدعي المرفقة بوثائق.

و بناء على إدراج الملف بجلسة 15/1/2014 أدلى خلالها نائب المدعية والمدعى عليها بمذكرة وأكد ما سبق فتقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة لجلسة 29/1/2024 .

وأثناء المداولة أدلى نائب المدعى عليها بمذكرة مرفقة بنسخة بصورة شهادة بعدم الاستئناف وصورة من استدعاء أفادت فيها أن الشكاية التي تقدمت بها المنفذ عليها بواسطة دفاعها تشكل مخالفة صريحة لقانون المحاماة وللقانون الداخلي لهيئة المحامين بالرباط كون الأمر يتطلب للقيام به الحصول على ترخيص كتابي من السيد نقيب هيئة المحامين بالرباط الأمر الذي لم تتقيد به نائبة المدعية و الذي تم عرضه على نقيب هيئة المحامين بالرباط بموجب كتاب رسمي كما أن نائبة المدعية اختلفت عليها الأمور و اعتقدت أن الصيغة التبليغية هي شهادة التبليغ التي عليها الطعن فيها و ليس نسخة الحكم كما أن هذه الأخيرة أدلت بصورة من مقال استثنائي يتبين من خلاله إنها طعنن بالاستئناف ضد الحكم أساس التنفيذ و الحال أنه كان يتعين أن تقوم باستئناف الحكم داخل اجل 15 يوما من تاريخ التبليغ و خلال المدة التي كانت فيها العارضة لازالت معتمرة للعين المكتراة بحيث كان بإمكانها التنازل عن الإنذار بالإفراغ الذي وجهته للعارضة و تقديم دعوى التوبة و الحال إنها ظلت منشغلة بتقديم داوى الصعوبة في التنفيذ إلى أن انتهت المسطرة ببيع العقار بالمزاد العلني و انتقال ملكيته للغير لأجله فإن العارضة تلتمس عدم الالتفات لدفعات المنفذ عليها لكونها غير منطقية ولا تنبني على أساس من القانون والتصريح برفض الطلب.

وبناء على المذكرة التوضيحية المقدمة من طرف نائبة المدعية أثناء المداولة أفادت فيها إنه اتبانا منها لسوء نية السيد نبيل (ك.) واستحواذه على ملك العارضة المكترى من قبله تدل بنسخة حكم ابتدائي استجاب لطلبها الرامي إلى تجديد العقد وفق سومة محددة في 3850 درهم وإن المحكمة بتاريخ 26/2/2019 أصدرت حكمها على المدعى عليها بالأداء بداية من 01-12-2017 إلى ماي 2017 وإن نسخة الحكم المذكور أفادت أن المدعى عليها دون علم العارضة غادرت العين المكتراة إلى عنوان غير معروف وهو ما يؤكد أن هذه الأخيرة إلى غاية 7-9-2017 ظلت تعتمر العين المكتراة وأن ما تزعمه إنها أجبرت على الإفراغ بناء على حكم ابتدائي صادر قبل ست سنوات بتاريخ 15/12/2011 تكذبه الدعوى التي انتهت بصور الحكم القاضي بأداء واجبات الكراء والفرق بين سومتي الكراء وأن افادة القيم بأن المدعى عليها انتقلت من المحل بدون علم العارضة تعزز صورية المسطرة التي سلكتها المدعى عليها بأنها أجبرت على الإفراغ فالعارضة ليس بين يديها أي سند تنفيذي لتباشر مسطرة التنفيذ ضد المدعى عليها وأن شهادة السنديك يامنة (أ.) التي صرحت بأن الممثل القانوني للمدعى عليها غادر الشقة التي تملكها العارضة و تركها مهملة وعرضة للضياع تؤكد احتيال المدعى عليها ورغبتها في الاستحواذ على عقار العارضة بعد أن غادرت تلقائيا المحل وزورت تبليغ حكم سابق و مارست مسطرة تنفيذية باطلة وأن العارضة الآن بصدد تنفيذ الحكم القاضي بأداء والفرق بين السومتين مما يكون معه قولها أن العارضة منعدمة الصفة بدون أساس قانوني وأن جميع الإجراءات التي سلكتها المدعى عليها مخالفة تماما للقانون وأن العارضة سلكت المساطر الواجبة الإلتباع في هذا الشأن وأن الشركة لم تقاضى من لدن العارضة من أجل الحكم بالفسخ وإفراغ العين المكتراة وإجبارها على إفراغها بمقتضى التنفيذ الجبري لحكم قضائي بل إنها من الأساس لم تطلب المصادقة على الإنذار بالفسخ وإن الحكم الذي على أساسه تزعم المدعى عليها إنه قضى بدين على العارضة مستأنف من قبلها لكون المستأنف عليها أنجزت مسطرة تبليغ باطلة وأضاف كذلك أن الأثر المترتب على عدم ممارسة حق التوبة ليس هو مطالبة المكري بأداء التعويض بل البقاء في العين المكتراة إلى حين تسلمه التعويض و أن المستأنفة لم تتقدم بطلب مضاد من أجل فسخ العقد مقابل التعويض وبالتالي فإن من حق المستأنف عليها فقط أن تبقى في العين المكتراة لها و إن حق التوبة يستشف من عدم سلوكا الطاعنة لمسطرة المصادقة على الإشعار بالإفراغ و مطالبته لاحقا بتجديد العقد وفق سومة كرائية جديدة و صدور حكم في الموضوع وهو الآن بصدد التبليغ والتنفيذ كما أن المحكمة مؤهلة إلى إرجاع المحل لمالكوته و لو انتقل إلى الغير متى كانت إجراءات تفويته للغير باطلة بقوة القانون بل انها طالبت المكترية بأداء واجبات الكراء مما ينهض حجة على تجديد العقد و إن قيام المكترية بدون وجه حق بالحجز التحفظي والتنفيذي على عقار العارضة وبيعه بالمزاد العلني يعد جريمة في نظر القانون وإن العارضة قدمت بشكاية مباشرة بالنصب وتم تعيينها والعارضة بصد السهر على تبليغ الإستدعاءات للمشتكى بهم كما أفادت إن إرجاع الحالية إلى ما كانت عليه تعني أن تتجاوز العارضة بعقارها الذي أفرغته المكترية طواعية وليس بناء على حكم قضائي عليها بالإفراغ فالصيغة الواردة في منطوق الحكم الابتدائي هي أداء تعويض يكون مقابل إجبار المكترية على الإفراغ وإن المحكمة بالاستئناف لم تثبت بعد في الطعن المقدم ضد الحكم الابتدائي الذي شابه التزوير في تبليغه مدرج بجلسة 29/1/2024 وأخيرا صرحت إنها تستظهر بالأحكام التي تفيد أن المحاكم سواء

الابتدائية في ظل ظهور 55 أو الحالية في ظهور 16-49 تبث في المقال الأصلي والمضاد وأخيرا صرحت أن التعويض ليس دينا حالا حتى يمار دعوى الإفراغ ويستصدر بذلك حكما وبالتالي لا تباشر من قبل ذلك إجراءات الحجز التحفظي أو التنفيذي لأنه غير جبري والتمست تبعا لذلك رد جميع الدفوعات المثارة و التفضل بإجراء بحث وجاهي

للتأكد من أن المدعى عليها لم تكن ملزمة لا قضائيا و لا وديا بإفراغ العين المكترة بل إنها غادرت المحل تلقائيا سنة 2017 دون أن تكون العارضة أجبرتها على ذلك مع استدعاء السنديك وعملا بمبدأ الجنائي يعقل المدني ونظرا للشكاية المباشرة بالتزوير والنصب و إعداد طلبات قضائية عن طريق التحايل تلتمس إيقاف البث في النازلة إلى حين البث في الشكاية المباشرة والمساطر المفتوحة أمام الضابطة القضائية وأرفقت المذكرة بحكم وتصريح السنديك ومحضر الضابطة القضائية ونسخ من الشكايات.

وبعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفته المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب أدناه.

أسباب الاستئناف

إنه جاء في تعليل محكمة الدرجة الأولى ما يلي : " حيث يهدف الطلب الحكم ببطلان إجراءات بيع العقار ذي الرسم العقاري 03/99566 الكائن برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط والحكم بأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط بالتشطيب على اسم المشتري للعقار يوسف (ب.) من الرسم العقاري المذكور وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه من قبل إجراء مسطرة البيع بالمزاد العلني و شمول الحكم بالنفاز المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر. وأسست المدعية طلبها على أنها تملك الشقة الكائنة برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط موضوع الرسم العقاري عدد 03/99566 وأنه قد تم بيع العقار المذكور بالمزاد العلني عن طريق المحكمة الابتدائية بالرباط في غيابها كما أن دعوى الموضوع لا زالت راجعة أمام محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وان المحكمة وبعد تفحصها لأوراق الملف تبين لها أن المدعية لم تعزز طلبها بمحضر البيع بالمزاد العلني ولا بمراجع الملف التنفيذي حتى يتسنى لها بسط رقابتها عليه والتأكد من مدى اختصاصها من عدمه .واستنادا إلى تعليل أعلاه يكون طلب المدعية معيبا ولا يسعنا إلا التصريح بعدم قبوله " حيث إن هذا التعليل ينبئ عن عدم اطلاع المحكمة مصدرة الحكم على أوراق الدعوى ذلك أنه بتكليف منها أدلت المستأنف عليها مراجع ملف التنفيذ وهي 1021-852-2019. وجاء في المذكرة المسلمة بتاريخ 15/4/2024 مايلى بناء على قرار المحكمة للإدلاء بمراجع ملف التنفيذ يناسب العارضة إفادة المحكمة بمراجعته وهي ملف التنفيذ رقم 1021-852-2019 وان قضاء محكمة الدرجة الأولى بعدم قبول الطلب الحق بالعارضة ضررا فادحا لكون عملية البيع من أساسها باطلة ومبنية على الزور والنصب. وان المستجدات التي طرأت تصب في نفس الاتجاه إذا أن المحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أي محكمتكم فتحت مسطرة الزور الفرعي فأصدرت قرارا تمهيدا لإجراء بحث والوقوف على زورية التبليغ وأن السيد قاضي التحقيق لدى محكمة الاستئناف بالرباط بدوره شرع في الاستنطاق التفصيلي واستدعى المفوض القضائي محمد (غ.) وكاتبه المحلف للاستماع وان الإقدام على البيع الجبري من طرف مكترية منها متماثلة لملكها بطريق التدليس والخداع فعل شائن وغريب فالمستأنف عليها لم تؤد حتى واجبات الكراء المترتبة في ذمتها فبالأحرى أن تباع ملك العارضة دون أن تكون بحوزتها أي حكم بالإفراغ. وان الحكم الابتدائي غير صائب ومعلل تعليلا فاسدا وحرمة نفسه من مناقشة الموضوع. ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف فما قضى به من عدم قبول الطلب وتصديا للحكم ببطلان البيع العقاري بالمزاد العلني للعقار ذي الرسم العقاري عدد 03/99566 الكائن برقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبوا كدال الرباط وأمر السيد المحافظ عن الأملاك العقارية بالتشطيب على اسم المشتري يوسف (ب.) وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ما قبل إجراء مسطرة البيع بالمزاد العلني وتحميل المستأنف عليها الصائر .

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 19/12/2024، فقرر اعتبار الملف جاهزا وحجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 26/12/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعة أسباب إستئنافها وفق ما بسط أعلاه.

و حيث إنه و فيما يخص السبب المؤسس على سوء التعليل وعدم اطلاع المحكمة مصدرة الحكم على أوراق الدعوى على إعتبار أنها أدلت مراجع ملف التنفيذ ، فإنه و فضلا على كون ما نحى إليه الحكم المستأنف من كونه المستأنفة لم تدلي بمحضر البيع بالمزاد العلني حتى يتسنى للمرجع الإبتدائي بسط رقابته عليه و التأكد من مدى إختصاصها للبت فيه من عدمه يبقى موافقا للصواب ، فالبين أيضا من وثائق الملف ولا سيما ملتمس الطاعنة أن مناط الدعوى يتعلق بإبطال إجراءات بيع بالمزاد العلني للشقة الكائنة بالرقم 2 العمارة 23 زنقة واد سبو أكدال الرباط موضوع الرسم العقاري عدد 99566/03 و التيتمت أمام المحكمة الإبتدائية بالرباط ، وأن الثابت قانونا و قضاء أن نطاق كل محكمة للبت في إبطال - و هو الصواب - إجراءات بيع ثم عن طريق المزاد العلني ، يبقى محصورا للمحكمة التي تمت مباشرة هاته الإجراءات من قبلها و يستأنف أمام المحكمة الأعلى درجة التابعة لها، و لما كان تسلط قضاء على قضاء لا يجوز ، فإن الطعن في الإجراءات التي تمت من قبل محكمة إبتدائية ذات الولاية العامة أمام جهة قضائية مختصة، يبقى ودون الخوض في الباقي غير مؤسس على القانون ، ما يستوجب رد الأسباب المثارة وتبعاً لذلك تأييد الحكم المستأنف بعلّة أخرى مع تحميل المستأنفة المصاريف.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا :

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة المصاريف.