

**La tierce opposition est rejetée
dès lors que le tiers ne démontre
pas que la décision attaquée
porte atteinte à ses droits (CA.
com. Casablanca 2020)**

Identification			
Ref 68725	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1204
Date de décision 20200316	N° de dossier 2099/8232/2019	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Voies de recours, Procédure Civile		Mots clés Voies de recours, Vente judiciaire, Tierce opposition, Syndic de copropriété, Rejet du recours, Qualité à agir, Procédure civile, Intérêt à agir, Forfaiture de la consignation, Atteinte aux droits du tiers	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un recours en tierce opposition contre un arrêt tenant un jugement pour acte de vente définitif, la cour d'appel de commerce examine l'intérêt et la qualité à agir du tiers opposant. L'arrêt attaqué avait infirmé le jugement de première instance et jugé qu'une précédente décision condamnant le vendeur à parfaire la vente valait acte de vente définitif.

Le tiers opposant, se prévalant de sa qualité de syndic d'une union de copropriétaires et d'un mandat de représentation du vendeur, soutenait que l'arrêt avait été rendu au mépris de ses droits, faute pour lui d'avoir été appelé à la cause. La cour écarte le moyen en retenant que le tiers opposant ne démontre pas en quoi l'arrêt attaqué aurait porté atteinte à ses droits.

Elle relève que non seulement le syndic n'était pas partie au contrat de vente initial, conclu antérieurement à son prétendu mandat, mais que sa qualité de syndic de l'union des copropriétaires ne lui conférait aucune qualité pour agir dans un litige relatif à la vente d'un lot privatif par l'un des copropriétaires. En l'absence de préjudice et de qualité à agir, le recours en tierce opposition est par conséquent rejeté.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث انه بمقتضى مقال التعرض المسجل من طرف المتعرض سنديك اتحاد ملاك (م. س. ت. ب. 1) ومؤدى عنه بتاريخ 12/04/2019 والذي يتعرض بموجبه عن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 04/12/2017 تحت عدد 6176 في الملف التجاري عدد 5337/8202/2017 والقاضي : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد باعتبار الحكم عدد 6663 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/04/2014 في الملف عدد 10005/9/2013 بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية أنفا بتسجيل هذا القرار بالرسم العقاري عدد 52564/01 وتحميل المستأنف عليها الصائر.

في الشكل:

حيث إن الطعن قدم وفق الشكل المتطلب قانونا وبعد إيداع المبلغ المنصوص عليه في المادة 305 من قانون المسطرة المدنية حسب تأشيرة الصندوق الموضوع على مقال التعرض مما يتعين معه قبول الطعن .

وفي الموضوع:

حيث تتلخص وقائع النازلة في أن غالي (ص.) تقدم بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه استصدر حكما عن المحكمة التجارية قضي على الشركة (ع.) بإتمام البيع معه بخصوص المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي رقم [العنوان] موضوع الرسم العقاري عدد 01-52564 وفق عقد بالبيع الذي ادلى به والمنجز منذ تاريخ 13-9-1990 وانه لم يتم الطعن فيه رغم تبليغه للطرف الاخر وان هذه الاخيرة امتنعت عن تنفيذه كما هو مدون بمحضر المفوض القضائي وهو ما جعله يتقدم بطلب تحديد غرامة تهديدية في حالة عدم الإذعان والامتناع عن القيام بالعمل بالمطلوب منها علما انه لم يبق في حوزتها لا اموال منقولة ولا عقارات أخرى ولا نشاط تجاري رائج مما يفرغ أصلها التجاري من أي قيمة. والتمس اعتبار هذا الحكم الصادر بين الأطراف بمثابة عقد نهائي والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية أنفا بتسجيله بالرسم العقاري عدد 01-52564 المتعلق بالمحل التجاري الكائن بالطابق السفلي رقم [العنوان] موضوع الوعد بالبيع المؤرخ في 13-9-1990 وتحميل المدعى عليها الصائر. بعد استنفاد الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكما ابتدائيا قضي برفض الطلب طعن فيه السيد غالي (ص.) بالاستئناف فأصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها المذكور أعلاه وهو موضوع الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة .

أسباب تعرض الغير الخارج عن الخصومة

حيث إن المتعرض باعتباره سنديك اتحاد ملاك (م. س. ت. ب. 1) وبهذه الصفة فقد توصل من الشركة (ع.) بتوكيل تمثيلها منذ 26 أكتوبر 1992 حسب الوكالة وأن بهذه الصفة لم يتم استدعاؤه ولم يسبق أن كلف أحدا بالدفاع عن مصالح الشركة وأنه أثبت لما لا يدع مجالاً للشك أن مصلحته في الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة وفق أحكام المادة 303 من قانون المسطرة المدنية وأن يطعن في مقتضيات القرار الاستئنافي لكون قام بإتمام إجراءات البيع دون انتظار صدور الحكم الابتدائي القاضي بتعرض الغير الخارج عن الخصومة فيما يخص الحكم الأول القاضي بإتمام إجراءات البيع لكون المسطرتين لهما ارتباط وطيد وأنه ينازع ويطعن في عقد البيع الذي صدر بشأنه إتمام البيع لكون المتعرض السيد غالي (ص.) كان يعمل لدى الشركة (ع.) منذ سنوات عديدة وحتى التوصيل الذي يفيد تسلم تمن البيع صادر عنه ومحرر بخط يده وأن يطعن في عقد البيع الخاص بالمحل التجاري لكون محرر عن طريق الكمبيوتر والحال أن جميع العقود كانت في تلك الفترة تحرر بواسطة الآلة الكاتبة , وأن المتعرض له المصلحة في تقديم هذا الطعن الحالي وأنه مؤسس على كون الحكم الابتدائي المعتمد في صدور القرار الاستئنافي هو مطعون فيه وبالتالي فهو حكم غير نهائي ولم يستنفذ جميع

طرق الطعن العادية والغير العادية والتمس رد الحكم الابتدائي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بتاريخ 04/12/2017 في الملف عدد 5337/8202/2017 تحت عدد 6176 فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المتعرض ضده الصائر .

وحيث أجابت الشركة (ع.) بكون طالب التعرض لم يثبت بموجب قانوني مقبول صفته كسنديك لاتحاد ملاك (م. س. ت. ب. 1) ولم يثبت استمرار توكيله والنيابة عن المتعرض ضدها وأن ها وبصفتها مدعى عليها في المسطرة الابتدائية ومستأنف عليها في المسطرة الاستئنافية لم يكن لزاما عليها الدفاع عن مصالحها بواسطة الوكيل حسب ما يدعيه المستأنف وأن المتعرض يتمسك بدفوع عديمة الأساس فضلا على كون القرار المطعون فيه لم يمس حقوق المتعرض ولم يلحق به أي ضرر اعتبارا لكون عقد البيع لم يكن هذا الأخير طرفا فيه ومحضر بتاريخ 13/09/1990 أي قبل توكيل المتعرض من الشركة حسب زعمه وإن كانت صفته غير ثابتة بتاريخ 26/10/1992 الشيء الذي يتعين معه القول برد جميع دفوع المتعرض والحكم برفض الطلب .

وحيث أدرجت القضية بجلسة 09/03/2020 حضرها ذ/ (و.) عن ذ/ (س.) عن المتعرض وتخلف نائب الشركة المتعرض ضدها وتخلف غالي (ص.) رغم توصله بالبريد المضمون فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 16/03/2020 .

حيث إن المتعرض تمسك تمسكا باعتباره سنديك اتحاد ملاك (م. س. ت. ب. 1) وبهذه الصفة فقد توصل من الشركة (ع.) بتوكيل تمثيلها منذ 26 أكتوبر 1992 حسب الوكالة وأن بهذه الصفة لم يتم استدعاؤه ولم يسبق أن كلف أحدا بالدفاع عن مصالح الشركة وأنه أثبت لما لا يدع مجالاً للشك أن مصلحته في الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة وفق أحكام المادة 303 من قانون المسطرة المدنية وأن يطعن في مقتضيات القرار الاستئنافي لكون قام بإتمام إجراءات البيع دون انتظار صدور الحكم الابتدائي القاضي بتعرض الغير الخارج عن الخصومة فيما يخص الحكم الأول القاضي بإتمام إجراءات البيع لكون المسطرتين لهما ارتباط وطيد وأنه ينازع ويطعن في عقد البيع الذي صدر بشأنه إتمام البيع فإن الثابت أن المتعرض لم يثبت كون القرار المطعون فيه مس بحقوقه وألحق به ضررا طالما أن عقد البيع لم يكن طرفا فيه ومحضر بتاريخ 13/09/1990 أي قبل توكيله من طرف الشركة المتعرض ضدها فضلا على أن صفته كسنديك لاتحاد ملاك المجمع السكني والتجاري البيضاء لا تخول له الصفة في هذا الطعن وأن الشركة (ع.) وبصفتها مدعى عليها في المسطرة الابتدائية ومستأنف عليها في المسطرة الاستئنافية لم يكن لزاما عليها الدفاع عن مصالحها بواسطة الوكيل حسب ما يتمسك به المتعرض مما تكون معه دفوعه عديمة الأساس يتعين معه القول برفض تعرضه وتحمله الصائر .

وحيث يتعين تغريم المتعرض لفائدة الخزينة العامة مبلغ الوديعة .

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت تمهيدا علينا حضوريا

في الشكل : قبول التعرض

في الموضوع : برفضه وتحميل المتعرض الصائر وتغريمه ولفائدة الخزينة العامة المبلغ المودع .