

**Plan de continuation : le juge peut ordonner la substitution d'une hypothèque par une autre garantie offrant les mêmes avantages, même en l'absence d'accord du créancier (CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
<b>Ref</b> 56981	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4510
<b>Date de décision</b> 20240930	<b>N° de dossier</b> 2024/8304/197	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Sûretés, Entreprises en difficulté		<b>Mots clés</b> Substitution de garantie, Rôle du syndic, Redressement judiciaire, Pouvoirs du juge, Plan de continuation, Liquidation du passif, Hypothèque, Garantie équivalente, Entreprise en difficulté, Créancier hypothécaire, Absence d'accord du créancier	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisie d'un appel contre un jugement ordonnant la substitution d'une hypothèque dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire, la cour d'appel de commerce se prononce sur les conditions d'application de l'article 633 du code de commerce. Le tribunal de commerce avait autorisé le remplacement de la garantie grevant un immeuble en cours de division par une nouvelle sûreté sur un autre bien afin de permettre l'exécution du plan de redressement. L'établissement bancaire créancier soutenait en appel que cette substitution ne pouvait être ordonnée en dehors de la procédure d'adoption ou de modification du plan et que les conditions de nécessité et d'équivalence des garanties n'étaient pas réunies, le tribunal ayant en outre omis de solliciter un rapport préalable du syndic. La cour écarte le moyen tiré de la temporalité de la décision, retenant qu'aucune disposition légale n'impose que la substitution de garantie soit prononcée exclusivement lors de l'arrêté du plan. Elle juge également que l'article 633 n'exige pas de rapport préalable du syndic, dont l'intervention en la cause et les déclarations en cours d'instance étaient suffisantes pour éclairer la cour. La cour retient que les conditions de l'article 633, notamment l'absence d'accord entre les parties et la nécessité de l'opération pour la bonne exécution du plan, sont caractérisées. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون .

حيث تقدم المستأنف بواسطة نائبه بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 30/10/2023 يستأنف من خلاله الحكم عدد 94 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط تحت عدد 71/8319/2023 بتاريخ 27/9/2023 القاضي : في الشكل بقبول الدعوى وفي الموضوع : باستبدال الضمانة التي يستفيد منها المدعى عليها وذلك بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 24/9/2010 سجل 290 عدد 1623 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 5.750.000,00 درهم بفائدة معدلها 8,25 % سنويا على افة الملك من الرسم العقاري ذي الرسم عدد M/14980 مع الاذن للمحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز بتقييد هذا الحكم مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وحيث تقدم المستأنف بنك ق.ع. بمقال إصلاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 22/3/2024.

في الشكل :

حيث سبق البث فيه بالقبول بمقتضى القرار التمهيدي.

في الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المستأنف ان المستأنف عليها تقدمت بمقال امام المحكمة التجارية بالرباط المؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22 غشت 2023 جاء فيه أن الشركة العارضة مفتوح في حقها مسطرة التسوية القضائية وأنها قامت بعدة مجهودات استطاعت بفضلها حل مجموعة من المشاكل, وانها تتقدم بطلبها في إطار المادة 633 من مدونة التجارة, ذلك أن العارضة شيدت عمارة من أربع طوابق وتحت أرضين ومحلات تجارية على عقارها موضوع الرسم العقاري عدد 04/145731 وان العارضة مرتبطة مع مجموعة من الأشخاص الذين حجزوا شققا بالعمارة عند بداية الأشغال, كما أنها مطالبة بتسديد أقساط دين البنك ق.ع.س. المضمون برهن رسمي, بدلت عدة مجهودات جعلتها تصل إلى مرحلة استخراج الرسوم العقارية من الرسم العقاري الأم, ووضعت ملفها التقني لدى مصلحة المسح التي وافقت عليه وان المرحلة الموالية تقتضى موافقة البنك المدعى عليه لتهيين الرسوم المستخرجة من الرسم العقاري 04/145731 فقد كاتبت الشركة العارضة البنك المذكور في هذا الشأن, وبقي طلبها دون رد, وان موقف البنك يعرقل تجزئة الرسوم العقارية وبالتالي عرقلة تنفيذ الشركة العارضة لالتزاماتها تجاه البنك واتجاه زبائنها الحاجزين وان الشركة العارضة تملك العقار ذي الرسم العقاري عدد 14980/ الكائن بمراكش كليز باب دكالة مساحته 8 آر و 99 سنتيار خال من أي تحمل تبلغ قيمته 17.980.000,00 درهم كما هو مبين من تقرير الخبير السيد كمال (ب.), وان قيمة هذا العقار تخول البنك المدعى عليه نفس الإمتيازات للرهن الرسمي المسجل لفائدته على الرسم العقاري عدد 04/145731 لضمان دين بمبلغ 5.750.000,00 درهم. والتمست الحكم باستبدال الرسم العقاري عدد 04/145731 التابع للمحافظة العقارية مراكش كليز الممنوح كضمان لفائدة البنك المدعى عليه بالرسم العقاري عدد 14980/ كضمان ثان لنفس البنك وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية مراكش كليز بتقييد عليه رهنا رسميا لفائدة البنك المدعى عليه بنفس الإمتياز والرتبة والتوابع للرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/09/24 (سجل 290 عدد 1623) من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 5.750.000,00 درهم بفائدة معدلها 8,5% سنويا وبالتشطيب على هذا الأخير مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والبيت في الصائر وفق القانون. وقد أرفقت مقالها نسخة من شهادتي ملكية عقارية ومن تقرير خبرة رسالة مع محضر تبليغها.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها المدلى بها لجلسة 2023/09/21 جاء فيها أنه لا يمكن الإستجابة لطلب المدعية، لكون المدعية استفادت من قرض من العارضة ومنحتها رهنا رسميا ضمانا له، لم تشرف التزاماتها ولم تؤد ما بذمتها ولجأت منذ البداية إلى مسطرة التسوية القضائية وحصلت على مخطط الإستمرارية ولم تقم بتنفيذه إلى غاية يومه، وان استبدال عقار بعقار لا يمكن الإستجابة له لكون العقار الذي أقيم عليه المشروع مرهون رهنا رسميا وبوشرت بشأنه مسطرة الإنذار العقاري التي توقفت فقط بعد فتح مسطرة التسوية القضائية وأنها لازالت قائمة ويمكن مواصلتها حالة إقفال المسطرة أو تصفية الشركة، كما يبدو من ملتزمات المدعية أنه لا يمكن الإستجابة لها ولا يمكن استبدال رسم عقاري بآخر كما أن الفصل المشار إليه نص عليه المشرع ضمن تصفية الخصوم وليس أصول في حال تفويت العقار برمته، وما دامت المدعية تتوفر على عقار آخر خال من اي رهن أو بناء كما فيمكنها تفويته وتنفيذ المخطط وأداء ما بذمتها بدل طلب استبدال رسم عقاري بآخر. وأرفق مذكرته بنسخة من قرار .

وبناء على مذكرة الادلاء بوثائق لنائبة المدعية لجلسة 21/9/2023 ارفقتها بنسخة من قرار .

وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنف مستندا على الاسباب الاتية :

## أسباب الاستئناف

عرض الطاعن انه يعيب على الحكم المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به وخرقه لمقتضيات الفصول المشار اليها أعلاه وانه من خلال قراءة واستقراء الأمر الصادر عن المحكمة سوف يتبين أنه بني على عدة من المعطيات الخاطئة وحقائق لم يعد لها وجود كما تم تحويل مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بموضوع النزاع وان المحكمة ذهبت خطأ الى ان الطلب الحالي تمليه ضرورة انجاح مخطط استمرارية المقاوله وأنها تملك عقارا خال من اي رهن او تحمل عقاري وانتقرير الخبرة حدد قيمته في مبلغ 17.980,000,00 درهم وان المحكمة لم تبين من اين استقت ما ذهبت اليه سيما ان المقاوله مفتوح في مواجهتها مسطرة التسوية القضائية وتم تعيين سندك مكلف بتتبع شؤونها ووضعيتها الاقتصادية والاجتماعية وان المفترض أن تامر المحكمة السندك وتشعره بضرورة انجاز تقرير يبين وضعية المقاوله ويحدد العراقيل التي تعترضها والامكانيات المتاحة لاستمراريتها لكنها بدل ذلك استعملت سلطتها التقديرية في امور تقنية لا يمكن ان يجيب عنها الا الخبراء فالمحكمة غيبت دور السندك في هذه النازلة وان المحكمة اعتمدت ايضا في تعليها على تقرير الخبرة التي انجزتها المقاوله بشكل منفرد و في خرق سافر لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية، فالمحكمة كان يجب عليها أن تامر بإجراء خبرة لدراسة وضعية العقار المراد استبداله بالعقار المرهون و انجاز تقرير بخصوصه وتحديد قيمته الحقيقية و معرفة ما اذا كان يجوز استبداله من عدمه، لكنها اعتمدت التقرير المدليبه على علته مما جعل حكمها ناقص التعليل ومن جهة أخرى فانه يرجوع المحكمة الى وثائق الملف وللإجراءات المسطرية المتبعة فيه ستلاحظون أن محاولة المدعية لرفع الرهن على الرسم العقاري المرهون لفائدة المستأنف استبداله برهن رسمي آخر لا يمكن الاستجابة إليها كما سبق للمحكمة ان قررت في المحاولات السابقة، لكون المستأنف عليها التي استفادت من قرض من العارض ومنحت رهنا رسميا ضمان له لم تشرف التزاماتها ولم تؤد ما بذمتها ولجأت منذ البداية الى مسطرة التسوية القضائية وحصلت على مخطط الاستمرارية ولم تقم بتنفيذه الى حدود تقديمها لهذا الطلب ومرور مدة، المخطط مما يبين سوء نيتها وعدم رغبتها في أداء ما بذمتها رغم الامكانيات المتاحة لها، ولعل ما أثارته بهذا المقال يبين تضليلها للعدالة ادعائها وعدم رغبتها في أداء ما بذمتها و تنفيذ مخطط الاستمرارية وان استبدال عقار بعقار لا يمكن الاستجابة إليه لكون العقار الذي أقيم عليه المشروع مرهون رهنا رسميا وبوشرت بشأنه مسطرة الإنذار العقاري التي توقفت فقط بعد فتح مسطرة التسوية القضائية ملف اندار عقاري عدد 2014/209 وأنها لا زالت قائمة ويمكن مواصلتها حالة إقفال المسطرة أو تصفية الشركة، كما يبدو من خلال ملتزمات المستأنف عليها انه لا يمكن الاستجابة إليها ولا يمكن استبدال رسم عقاري بآخر، كما ان الفصل المشار إليه نص عليه المشرع ضمن تصفية الخصوم وليس أصول في حالة تفويت العقار برمته وان المحكمة مصدره الحكم المطعون فيه لم تجب على دفع العارضة التي اثارها خلال المرحلة الابتدائية، مما يشكل خرقا سافرا لحقوق الدفاع وسببا لإلغاء الحكم المطعون فيه، على اساس ان عدم الاجابة على دفع اثرت بصفة نظامية يعتبر من اسباب الغاء الحكم المستأنف لانعدام التعليل وانه ما دامت المدعية تتوفر على عقار آخر خال من اي رهن أو بناء كما تدعي فانه بإمكانها تفويته وتنفيذ مخطط الاستمرارية وأداء ما بذمتها في

إطار مسطرة التسوية القضائية بدل طلب استبدال رسم عقاري بآخر وأن مسطرة الرهن الرسمي والقوانين المنظمة له تعتبر من النظام العام وتضمن أداء الديون التي منحت من أجلها وتعتبر ديونا امتيازية، وأن سلوك الدائن لمسطرة الانذار العقاري قبل فتح مسطرة صعوبة المقاول يجعل هذه المسطر قائمة وأن كل تغيير واستبدال رهن برهن يعطل هذه المسطرة برمتها ويفقدها قيمتها القانونية وهذا من الآثار السلبية والا قانونية لحكم المحكمة المطعون فيه وإن الطلب الذي تقدمت به المستأنف عليها الرامي الى استبدال رهن برهن، غير مبني على أساس ويمس في جوهره بمقتضيات المادة 672 من مدونة التجارة وبالسير العادي للإجراءات المسطرية الخاصة بمسطرة صعوبة المقاول، كما انه من شأنه خلق عراقيل وإشكالات قانونية من شأنها تعقيد المساطر المتبعة من طرف المحكمة في إطار معالجة صعوبة المقاول وانه لأول مرة تقدم مثل هذه الطلبات المخالفة للقانون ولمبدأ العقد شريعة المتعاقدين ولقواعد مدونة الحقوق العينية وأن القرض الذي منحه المستأنف للمفتوح في مواجهتها المسطرة خصص لبناء عمارة وفق شروط معينة، وأهمها الشروط المتعلقة برهن العقار المقامة عليه العمارة كضمانة أساسية لأداء أقساط الدين واسترجاع الدين المترتب بذمتها ، ومن بين هذه الشروط منع التفويت والكراء أو تسجيل رهن بدون افقة البنك المقرض ، وبالتالي واستنادا لعقد القرض وعقد الرهن لا يمكن كراء او تفويت العقار المرهون، وان استجابات المحكمة لطلب المستأنف عليها أفرغ مسطرة صعوبة المقاول من محتواها هنا ومن المقتضيات المنظمة لها سيما بالنسبة للدائنين الراهنين رسميا.

لذلك يلتزم الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب. احتياطي إجراء بحث بحضور كافة الأطراف وتكليف السنديك بإنجاز تقرير حول الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للمقاول والحلول المقترحة قبل البث في الطلب وادلى : بنسخة من الحكم المطعون فيه وبنسخة قرار محكمة النقض عدد 1/560 و نسخة قرار محكمة النقض قرار عدد 2022-1-3-788.

وبجلسة 5/2/2024 ادلى نائب المستأنفة بمذكرة تأكيدية توضيحية جاء فيها ان بخصوص صدور الحكم الابتدائي المطعون فيه عن الهيئة دون أن تكون بصدد البت في حصر مخطط الاستمرارية أو تعديله خلافا لما يوجب القانون وعدم إدخال السنديك في الدعوى. في صدور الحكم الابتدائي المطعون فيه عن الهيئة دون أن تكون بصدد البت في حص مخطط الاستمرارية أو تعديله خلافا لما يوجب القانون ذلك أنه برجوع المحكمة الى السياق الذي وردت فيه المادة 633 يتبين أنها وردت في: الفرع الأول: المعنون بالاستمرارية وتفرع عن هذا الفرع جزان وهما: الجزء الفرعي الأول: مخطط الاستمرارية والجزء الفرعي الثاني : تصفية الخصوم من المادة 630 إلى المادة 634 من م.توتكون بذلك المادة 633 قد وردت في هذا السياق المتعلق بكيفية تصفية الخصوم التي يحددها مخطط الاستمرارية وبذلك فإن هذه المقتضيات لا يمكن أن تبت فيها المحكمة إلا عندما تبت وفي حكم واحد في مخطط الاستمرارية وبمناسبة حصره وبتفريد المقتضيات اللازمة له إذ أنها جزء من مشتملات مخطط الاستمرارية كما أراد لها المشرع ولما كانت إشكالية استبدال الضمانات وقد وردت بمناسبة تحديد الضوابط المتعلقة بمشتملات مخطط الاستمرارية فإنها تدخل في مدلول أهداف ووسائل مخطط الاستمرارية. غير أن المحكمة قد بنت بهذا الحكم بشكل مستقل ولاحق غير مندمج بمخطط الاستمرارية ودون سلوك المسطرة الخاصة التي يقضيها ذلك خاصة وجوب أن تكون هذه المقتضيات المحكوم بها موضوع تقرير من السنديك وموضوع استشارة فردية أو جماعية وتبليغ للمراقبين للإيداع قبل وإن المحكمة لا يمكنها بعد حصر مخطط الاستمرارية ان تعاود البث في النقاط التي يجب أن تكون مشتملة له، إلا وفق مسطرة تعديل المخطط إذا كان لها الزوم عند الاقتضاء. وبذلك فإن الحكم المطعون فيه حين قضى في هذه المشكلة أعلاه بحكم مستقل في إحدى مشتملات المخطط دون أن يمر عبر مسطرة تعديل المخطط يكون قد أساء تطبيق القانون وألحق بالعارض ضرارا كبيرا فضلا عن ما يشكله ذلك من خرق لمقتضى مسطري جوهرى من النظام العام هو ما يجب إلغاؤه مع جميع ما يترتب عن ذلك من آثار وبخصوص عدم إدخال السنديك فقد اكتفت المستأنف عليها في مقالها برفع الدعوى الحالية دون إدخال السنديك كطرف رئيسي والحال أنه وكيل للدائنين وهو الذي يجب أن يتقدم باقتراحاته في كل ما يتعلق بمقتضيات مخطط الاستمرارية والتي يجب ان تكون محددة في الحكم المحدد لحكم مخطط الاستمرارية وسيتين للمحكمة أن السنديك الذي أقيمت الدعوى بحضوره فقط لك يكلف نفسه عناء الجواب ولا إبداء إقتراحاته بشأن ذلك ولا يمكن تفسير ذلك إلى أن هذه الدعوى كانت خارج إطارها القانوني الصحيح. ويكون الحكم الذي صدر رغما عن كل ذلك قد أفقد المساطر الجماعية كل خصائصها بشكل غير مسبوق في العمل القضائي وبخصوص مخالفة مقتضيات المادة

633 وعدم توافر الشروط الموضوعية المستلزمة فيها فانه باستقراء العناصر الواردة في الفصل المعتمد في الحكم المطعون فيه يتبين أن المحكمة لم تتناول أي من هذه العناصر في تعليها، واكتفت إجمالاً بالحديث عن تساوي قيمة الضمانات بشكل المعيب الذي تناولته به وفي ما يتعلق بالشروط الأولى من أنه يجب أن يكون للضمان الثاني نفس الامتيازات فالمحكمة استندت على خبرة غير تواجيهية وصادرة عن الخبير بطلب ودي من طرف المقاوله المستأنف عليها أما أنها لم تصدر في أي امر قضائي وتضمنت مجموعة من الاستنتاجات العشوائية التي لا يبررها أية معطيات اقتصادية او مقدمات منطقية بل جاءت خبرة على المقاس المطلوب من المستأنف عليها وهي بذلك مجرد خبرة مجاملة ومن غير المبرر ان تكتفي المحكمة بالركون الى هذه الخبرة الحبية لتبث في أمر خطير متعلق باستبدال ضمان باخر وكان عليها وهي تملك الحق في تحقيق الدعوى أن تامر بخبرة قضائية تواجيهية وأن تحدد للخبير النقط الواجب عليه اعتمادها حسب ما يقتضيه نظرها من عناصر في الثمن وحالة السوق وطبيعة العقار مبني او عاريا وغيرها من المؤشرات الدالة في تحديد القيمة التجارية للعقارين والمقارنة بين هذه العناصر قبل استخلاص النتيجة المتمثلة في تساوي العقارين من عدم تساويهما ولا يجد هذا الموقف أي سند له في القانون ولا في الممارسة القضائية ويشكل عيبا جوهريا في الحكم وقصورا في تحقيق الدعوى. وخطورة الأمر واضحة من أنه إن تم النحو على هذا المنحى في جميع الدعاوى المشابهة سينتهي الى افقاد الضمانات الرهنية كل قيمة، مادام أنها مهددة بالاستبدال بمجرد خبرة حبية لا ترقى إلى مدلول كلمة الخبرة القضائية ولا بد أن نشير الى أن هذا الموضوع من المواضيع التي انتج فيها الفقه والقضاء المقارن مؤشرات وتطبيقات تفيد مدى أهمية التثبيت من توافر العقارات على نفس الضمانات بل ذهب الفقه الفرنسي إلى ان الضمانات البنكية رغم أهميتها لا يمكن أن تحل بديلا عن الضمانات العينية والمحكمة تبث دون أن تراعي هذا الشرط ودون ان يرد في حكمها ما يفيد قيامه من عدمه. ذلك أن هذه المقتضيات وهي تهتم أساسا مشتملات مخطط الاستمرارية تنظر إلى مدى قدرة المقاوله ذاتها باعتبار ما هو متاح لها من أصول – ما إذا كانت قادرة على الوفاء بالتزاماتها بمقتضيات المخطط أم أنها مضطرة إلى توفير إمكانيات أخرى لها من قبيل استبدال الضمانات غير أن الحكم الابتدائي قضى خارج مخطط الاستمرارية وبعد حصره سابقا بموجب الحكم الاصدر بتاريخ 2017/04/27 وهو ما يعني جدلا أن المحكمة وهي تبث في مخطط الاستمرارية بتث وقد حكمت بحصر المخطط دون أن يكون هناك الموجب الاستثنائي الا وهو استبدال الضمانات كما أنه عندما عدلت الحكم القاضي بحصر المخطط بموجب الحكم عدد 111 الصادر بتاريخ 2023/11/30 لم يظهر لها هناك ضرورة للقيام بهذا الإجراء وبذلك انتهت كل امكانية لاستبدالالضماناتوالنتيجة أن هذا الحكم صدر في غير محله وخارج السياق المؤطر له ودون استيفاء الشروط الموضوعية اللازمة لهاأما فيما يتعلق بالشروط الثالث : وهو ضرورة أن يصدر الحكم في غياب الاتفاق بين الأطراف، فغن الحكم الابتدائي لم يرد ما ينص على تثبته من هذه المشاورات القبليةولا يمكن ان يفهم ذلك إلى أن السنديك عندما يعد مخطط الاستمرارية مع الدائنين والمراقبينورئيس المقاوله ويقترح على الدائن المرتهن ويتفاوض بشأنه في هذا الإجراءوفي جميع الأحوال فان السنديك لم يرفع الى المحكمة أي تقرير بهذا الشأنكما أن المحكمة بغض النظر على انها بتت خارج السياق المؤطر أي خارج مخطط الاستمرارية وإن الحكم الابتدائي المطعون فيه قد تجاوز صلاحيات المحكمة، إذ بث خارج سياق مخطط الاستمرارية وفي نقاط تعتبر من مشتملات هذا المخطط كما انه لم يحقق الشروط الموضوعية اللازمة لهذا الآخر وجافي العدالة والمسطرة وقواعدالإتصاف وان الضمانات العينية تعتبر أساس الملاءة في النظام البنكي ، ولا يمكن الأمر بما يمس بها إلا في حدود الاستثناء المقرر قانونا واحترام تام وصارم لضوابط هذا الاستثناء وليس بمجرد دعاوى خارج السياق القانوني والمسطري الواجب التطبيق وبخصوص مدى جدية وصدقية الإدعاءات التي أسس عليها المدعي في دعواه ذلك أن المدعي يعرض في دعواه على أن العائق الوحيد الذي يمنعه من تنفيذ مخطط الاستمرارية رفض البنك تمكينه من رفع الضمانات الرهنية التي بقيت حائلا بينه وبين تقسيم العقار واستخراج السوم الفرعية الاصلية بكل شقة أو محل. والحقيقة أنه لا يوجد في جميع وثائق الملف الحالي، أو الملفات المرتبطة بهذا الملف ما يفيد ان المستأنف عليه قد سبق له ان تقدم بملف تقني رام إلى تجزئة الرسم العقاري وتم رفضه لهذا السبب من طرف المحافظ.وحسب ما يتحصل من العلم العام للمحكمة فإن الرهون لا تقف حائلا أو مانعا لتقسيم العقارواستخراج الرسوم الفرعية بل إن الضمانات الرهنية تنتقل الى الرسوم الفرعية وعمليا تقوم البنك بتحديد الجزء قيمة ضماناتها الرهنية عن كل شقة على حدة حسب معطيات تقنية متعلقة بالمساحات والنوع والطبيعة وتسلم بعد ذلك رفعا لبيد عن الرسم العقاري الفرعي المستخرج بعد تسوية مقابل الرهن المناسب لكل رسم عقاري جزئي ولم يسبق أن طرحت هذه العملية أي إشكال كما أن أجهزة المسطرة بإمكانها التدخل أنداك وخاصة سنديك المسطرة الذي عليه دليل كل خلاف بسيط قد ينجم عن تحديد هذه الأثمان إن هذا الإشكال المختلق من طف رئيس المقاوله مجرد إشكال مصطنع ولا يؤكد مرة أخرى إلا سوء نيته في التقاضي ويخفي أهدافه الحقيقية

التي هي حرمان العارض المستأنف من ضمانته الرهنية خاصة ان عملية حسابية بسيطة تفضي إلى أن القيمة التي ستنتج عن بيع هذه العقارات تفوق بكثير إجمالي استحقاقات المخطط سيرتب عنه عدم حصول أي حاجة الى عملية استبدال ضمانته بأخرى. أما من حيث الضمانة المقترحة بديلا لضمانة الحالية ففضلا عن كونها تختلف طبيعة ونوعا وقيمة عن الضمانات الأصلية باعتبار انها مجرد فيلا وليست مشابهة لضمانة الأصلية الأولى فهي عمارة تم اقتنائها من طرف المقاوله وتشيدها بقرض بنكي استثماري وقد شيدت لاهداف تجارية متعاقد عليها بين الطرفين ترمي الى بيعها مجزئة وتسوية الرهون قبل منح رفع اليد .

لذلك تلتزم الحكم وفق مقالها الاستثنائي بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم برفض الطلب

وبجلسة 25/3/2024 ادلى نائب المستأنفة بمقال إصلاحي جاء فيه أن الاستئناف مقدم من طرفه بواسطة دفاعه الاستاذ مولاي عبد الجليل المنصوري قد تسرب له خطأ مادي وذلك بانه قد ورد فيه انه يستأنف أمر السيد القاضي المنتدب في حين ان الاستئناف يتعلق بالحكم الصادر في الموضوع عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط وليس بأمر صادر عن القاضي المنتدب وان مراجع الحكم لا تغيير فيها.

لذلك تلتزم الاشهاد لها بمضمون المقال الاصلاحى الحالي باعتبار ان الاستئناف موجه في مواجهة الحكم عدد 94 الصادر عن المحكمة الابتدائية التجارية بالرباط تحت عدد 2023/8319/71 بتاريخ 2023/09/27 وليس كما ذكر خطأ بكونه يتعلق بأمر السيد القاضي المنتدب وليس بحكم الصادر في الموضوع.

وبجلسة 15/4/2024 ادلى نائب المستأنف عليها بمذكرة جوابية جاء فيها ان كل ماعابه المستأنف عن الامر المطعون فيه لا اساس قانوني او واقعي له وان الامر المطعون فيه جاء في محله ومعللا تعليلا كافيا استنادا مقتضيات المادة 633 من مدونة التجارة والتي تنص بوضوح على انه على ان كان الملك مثقلا بامتياز او رهن رسمي امكن عند الضرورة استبدال ضمانه بأخر اذا كان للضمان الثاني نفس الامتيازات ويمكن للمحكمة في حالة غياب الاتفاق أن تامر بهذا الاستبدال واستنادا كذلك الى كل الجهود المبذولة من طرف المقاوله لانجاح مخطط التسوية وإرجاع جميع الديون بما فيها ديون المستأنفة تحت مراقبة القضاء في اطار مسطرة التسوية القضائية الا انه يتضح وبالعيان أن المستأنفة لا يهملها استرداد ديونها بقدر ما يهملها عرقلة تنفيذ مخطط التسوية في ضرب صارخ لقواعد حسن النية المفروضة في التقاضي المنصوص عنها في المادة 5 من قانون المسطرة المدنية ، وفي اتجاه معاكس تماما لتوجه المشرع المغربي الصريح في انقاذ المقاوله التي تتوفر على بوادر توحى بإمكانية تجاوز ازمته المالية لضمان استمرار نشاطها ، و عكس كل الجهود المبذولة من اجل تنفيذ مخطط التسوية وأداء ديون المستأنفة وباقي الديون وحيث ان العمارة ذي الرسم العقاري 14980/م ماهي الا هي منتج للمقاوله المفتوح في مواجهتها التسوية القضائية والتي تعاقبت بشأنها مع مجموعة من الاشخاص الذين حجزوا شققا بها عند بداية الاشغال والتي اصبحت جاهزة للبيع دون ان يكون في ذلك أدنى ضرر للمستأنفة مساس بمركزها القانوني مدام ان الضمانة الجديدة لها نفس امتيازات الضمانة الاولى بل اكثر منها لكون قيمتها تتجاوز 17.980.000,0 درهم بحسب الثابت من تقرير الخبير القضائي المحلف الملقى بالملف ، أي انها تضاعف مبلغ الرهن المحدد فقط في مبلغ 5.750.000 00 وتكون قيمة الضمانة الأولى ، كما انها خالية من اي تحمل او رهن حسب الثابت من شهادة ملكيتها الموجودة بالملف مما يتأكد معه انه لا مصلحة للمستأنف في طعنه وحيث وكما لا يخفى على محكمكم الموقرة فانه لا دعوى بدون مصلحة ، وان المصلحة من أهم الشروط الموضوعية التي يقف عليها قبول الدعوى من عدمه. مما سيطيب معه لمحكمكم رد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها وتبعاً له القول بتأييد الامر المطعون فيه فيما قضى به مع تحميل المستأنف صائر استئنافه

لذلك تلتزم رد جميع دفعات المستأنف لعدم جديتها وتبعاً له القول بتأييد الامر المطعون فيه فيما قضى به مع تحميل المستأنف صائر استئنافه.

وبجلسة 29/4/2024 ادلى نائب المستأنف بمذكرة تعقيب جاء فيها ان اثارته المستأنف عليها غير مبني على اساس وان العارض لا يعرقل تنفيذ مخطط الاستمرارية وان من عرقله اصلا و لم يتم بتنفيذ مخطط الاستمرارية الذي استفادت منه المقالة لإنقاذها المستأنف

عليها التي و رغم حصولها على اموال طائلة من الزبناء او المشترين و الحاجزين للشقق تلك التي توجد في العمارة المنشأة على العقار ذي الرسم العقاري 04/145731 ، الا انها لم تبين مصير الأموال ولم تنفذ مخطط الاستمرارية بدليل ان العارض لم يتوصل باي قسط من الأقساط التي جاءت بمخطط الاستمرارية رغم تبوث دين العارض و رغم مرور المدة التي حددها المخطط، وهو ما اضطر العارض الى تقديم طلب فسخ مخطط الاستمرارية وان من يضع العراقيل امام تنفيذ مخطط الاستمرارية هو المستأنف عليها التي يجب ان تحاسب بشأن الأموال التي تتلقاها من الحاجزين والمشرتين للشقق دون ان تنفذ مخطط الاستمرارية ودون ان تؤدي الاقساط الواردة بمخطط الاستمرارية لفائدة العارض رغم الامتيازات والتسهيلات التي استفادت منها من طرف المحكمة لإنقاذ المقاوله وان قيام المستأنف عليها بطلب استبدال رهن برهن ما هو الا محاولة منها لفسح المجال امامها للاستحواذ على كافة منتوج البيع و ترك العارض دون الحصول على دينه واجباره على سلوك مساطر قضائية أخرى هو في غنى عنها و سحب الضامنة التي ستمكنه من الحصول على حقوقه و التي ترتبط بالدين الممنوح له سيما انه بالنسبة للضمانة الأخرى لا نعلم حجم الديون التي قد تظهر على العقار الأخر وانه لا يمكن الوثوق بمبلغ هذا العقار الذي حدد بناء على طلب المستأنف عليها و بواسطة خبير انجز تقريره بناء على طلبها و ضمنه ما شاءت من مبالغ لا تمثل القيمة الحقيقية للعقار و ذلك لاستمالة المحكمة و تضليل العدالة و رفع الرهن عن العقار دون اداء دين العارض و سحب الرهن و الاستحواذ على ما تبقى من مبالغ و ترك الدائنين في صف الانتظار الى حين، ولعل مثل هذه الأوامر ستؤدي بالأبنك الى التشدد او رفض طلبات القروض التي تقدم اليها و يضر بالقطاع البنكي للمملكة الذي يعتبر أهم ركائز الاقتصاد الوطني و انه لا مبرر للاستجابة لطلب المستأنف عليها او لاستبدال رهن برهن و يجب البحث والتركيز عن سير مخطط الاستمرارية و ما هي العراقيل التي تعترضه؟ وما هو مصير المبالغ التي توصلت بها المستأنف عليها؟ والتي لم تبينها للمحكمة وان السنديك بدوره لم ينجز تقريرا بهذا الخصوص لبيان ذلك وان المقاوله موضوع التسوية القضائية تخفي الكثير عن المحكمة بمساعدة السيد السنديك وتبحث عن حلول انفرادية للإضرار بالدائنين، الأمر الذي يلتمس معه العارض رد ما جاء بالمذكرة

الجوابية و الحكم وفق المقال الاستثنائي

لذلك يلتمس الاشهاد عليه بمذكرته هاته و الحكم وفق ما جاء بمقاله الاستثنائي.

وبجلسة 29/4/2024 ادلى نائب المستأنف بمستنتجات ختامية جاء فيها ان مجمل ما جاء في مذكرة شركة المستأنف عليها يمكن اجمالها في كون استبدال الضمانات العينية مقرر قانونا بموجب مقتضيات المادة 633، دون ان تكلف المستأنف عليها عناء الرد على الدفوعات الجوهرية التي تقدم بها المستأنف ذلك أنه اذا كان الاستبدال مقرر قانونا بموجب المادة 633 فان مسطرة اجرائته يجب أن تتم وفق ما ينص عليه الفصل نفسه الوارد في باب مشتملات مخطط الاستمرارية، وبذلك فانه لا يمكن مباشرة هذا الحق الا في اطار مسطرة حصر المخطط او تعديله وهو ما فصله المستأنف في مذكرة بيان أوجه الاستئناف كما اثاره في مقاله الاستثنائي السابق فان مسطرة اجرائته يجب أن تتم وفق ما ينص عليه الفصل نفسه الوارد في باب مشتملات مخطط الاستمرارية، وبذلك فانه لا يمكن مباشرة هذا الحق الا في اطار مسطرة حصر المخطط او تعديله وهو ما فصله العارض في مذكرة بيان أوجه الاستئناف كما اثاره في مقاله الاستثنائي السابق ومن جهة أخرى فان استبدال ضمان بآخر يجب ان يكون مشروطا كما ينص الفصل ذاته : بحصول حالة الضرورة وهو ما لم يتطرق له الحكم الابتدائي المستأنف أن يكون للضمان الثاني نفس امتياز الضمان الأول: وهو ما لم يتم التثبت منه بأي اجراء من إجراءات تحقيق الدعوى وفي مقدمتها اللجوء الى خبرة قضائية تواجبهية. لا يتم اللجوء الى هذا الاستبدال الا عند ثبوت عدم الاتفاق كما ينص على ذلك الفصل المذكور وان هذه الشروط مجتمعة التي ينص عليها الفصل حرفيا لم تكن مثار أي تناول من قبل الهيئة المصدرة للحكم خارج المخطط وفي خطورة الاجراء المتخذ وظهر سوء نية المستأنف عليه: والأدهى من ذلك أنه بمجرد حصول المستأنف عليه على النسخة التنفيذية من الحكم ستأنف عمد الى بيع عقار موضوع رسم عقاري من الرسوم العقارية الخمسة التي استخرجها من الرسم الام يبيعا تاما ناجزا وفي اقل من لمح البصر، واستطاعت نقل الملكية في واحد منها واستحوذت على منتوج البيع دون ان تباشر أي أداءات لفائدة الدائن المرتهن، وهو ما يهدم ما تدعيه من حسن النية في التقاضي وهو ما نص له العارض المستأنف بان قام بتدارك الأمر وواقع تقييدات احتياطية على الرسوم العقارية بالشكل الذي يحفظ حقوقه ومنع تسجيل باقي البيوعات وبذلك يظهران الحكم المستأنف غير واقع في محله مسطريا ولا موضوعيا ويمنح للمدين فرصة تهريب الأموال العقارية خارج المخطط وخارج واقع

الضمانات العينية دون أي تكليف مقابل مستفيدا بذلك من القصور في مسطرة استبدال الضمانات.

لذلك يلتمس الغاء الحكم وفق ملتزماته الرامية الى الغاء الحكم الابتدائي والتصدي برفض الدعوى، او على الأقل ارجاعها الى المحكمة المصدرة للحكم قصد مباشرة المسطرة طبقا للقانون مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وبجلسة 29/4/2024 ادلى سنيك علي (و.) بمذكرة جاء فيها انه بعد الاطلاع على مقال استئناف بنك ق.ع.س. والمقال الاصلاحى الذين يخصان الحكم الذي أصدرته غرفة المشورة قسم صعوبة المقاولات بالمحكمة التجارية بالرباط في الملف رقم: 2023/8371/71 الذي قضى بقبول دعوى شركة ص. وباستبدال الضمانة بضمانة أخرى فإن المحكمة عند مناقشتها و استفسارها لرئيس المقاوله بالجلسة التي حضرتها فإنها كونت قناعتها بأن الضمانة الجديدة المقدمة من طرف شركة ص. توفر لبنك ق.ع.س. نفس الامتياز الذي يوفر الرهن الرسمي المقيد على العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 04/145731 وبما أن هذا الاستبدال لا يشكل ضررا للبنك المذكور كما أنه سيمكن شركة ص. من استخراج الرسوم العقارية من الرسم العقاري عدد: 04/145731 يمكنها من تنفيذ مخطط الاستثمارية الذي قضت محكمتكم الموقرة بتأييد الحكم الذي أمر بتمديده بالملف رقم: 2023/8301/4712 وبما أنني تتبعت ما قم به رئيس المقاوله فإن استبدال الضمانة قي تم وأن امتياز البنك محفوظ وغير معرض لأي خطر أو نقص وأن شركة ص. قامت باستخراج الرسوم العقارية من الرسم العقاري عدد: 04/145731 وهي سائرة في اتجاه صحيح لتنفيذ مخطط الاستثمارية وتسديد أقساطه في أجلها.

وبناء على القرار التمهيدي عدد 292 الصادر بتاريخ 06/03/2024 والقاضي باجراء بحث.

وبناء على مذكرة تعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبه بجلسة 29/04/2024 جاء فيها اعتبرت المستأنف عليها ان الأمر المطعون فيه جاء معللا و طبق الفصل 633 من م ت وأشارت الى ان العارض لا يهمله امر استرداد الديون بل عرقلة تنفيذ المخطط واضافت ان العمارة ذي الرسم العقاري 14980/م ما هي الا منتج للمقاوله المفتوح في مواجهتها التسوية القضائية، والتي تعاقدت بشأنها مع مجموعة من الأشخاص الذين حجزوا الشقق عند بداية الأشغال، وانه لا يوجد ضرر للعارض ما دامت الضمانة الجديدة لها نفس امتيازات الضمانة الأولى ، و انما اثارته المستأنف عليها غير مبني على اساس وان العارض لا يعرقل تنفيذ مخطط الاستثمارية، وان من عرقله اصلا و لم يتم بتنفيذ مخطط الاستثمارية الذي استفادت منه المقالة لإنقاذها هو المستأنف عليها التي ورغم حصولها على اموال طائلة من الزبناء او المشترين و الحاجزين للشقق التي توجد في العمارة المنشأة على العقار ذي الرسم العقاري 04/145731، الا انها لم تبين مصير تلك الأموال ولم تنفذ مخطط الاستثمارية بدليل ان العارض لم يتوصل باي قسط من الأقساط التي جاءت بمخطط الاستثمارية رغم تبوؤ دين العارض و رغم مرور المدة التي حددها المخطط، وهو ما اضطر العارض الى تقديم طلب فسخ مخطط الاستثمارية ، و ان من يضع العراقيل امام تنفيذ مخطط الاستثمارية هو المستأنف عليها التي يجب ان تحاسب بشأن الأموال التي تتلقاها من الحاجزين والمشترين للشقق دون ان تنفذ مخطط الاستثمارية ودون ان تؤدي الاقساط الواردة بمخطط الاستثمارية لفائدة العارض رغم الامتيازات والتسهيلات التي استفادت منها من طرف المحكمة لإنقاذ المقاوله ، و ان قيام المستأنف عليها بطلب استبدال رهن برهن ما هو الا محاولة منها لفسح المجال امامها للاستحواذ على كافة منتج البيع و ترك العارض دون الحصول على دينه واجباره على سلوك مساطر قضائية أخرى هو في غنى عنها و سحب الضامنة التي ستمكنه من الحصول على حقوقه و التي ترتبط بالدين الممنوح له، سيما انه بالنسبة للضمانة الأخرى لا نعلم حجم الديون التي قد تظهر على العقار الأخر وانه لا يمكن الوثوق بمبلغ هذا العقار الذي حدد بناء على طلب المستأنف عليها و بواسطة خبير انجز تقريره بناء على طلبها و ضمنه ما شاءت من مبالغ لا تمثل القيمة الحقيقية للعقار و ذلك لاستمالة المحكمة و تضليل العدالة و رفع الرهن عن العقار دون اداء دين العارض و سحب الرهن و الاستحواذ على ما تبقى من مبالغ و ترك الدائنين في صف الانتظار الى حين، ولعل مثل هذه الأوامر ستؤدي بالأبنك الى التشدد او رفض طلبات القروض التي تقدم اليها و يضر بالقطاع البنكي للمملكة الذي يعتبر أهم ركائز الاقتصاد الوطني ، و انه لا مبرر للاستجابة لطلب المستأنف عليها او لاستبدال رهن برهن و يجب البحث والتركيز عن سير مخطط الاستثمارية و ما هي العراقيل التي تعترضه؟ وما هو مصير المبالغ التي توصلت بها المستأنف عليها ؟ والتي لم تبينها للمحكمة وان السنيك بدوره لم ينجز تقريرا بهذا الخصوص لبيان ذلك ، و ان المقاوله موضوع التسوية القضائية تخفي الكثير عن المحكمة بمساعدة السيد السنيك وتبحث عن حلول انفرادية للإضرار بالدائنين، ملتصقا بالشهاد عليه بمذكرته هاته والحكم وفق ما جاء بمقاله الاستئنافي

وبناء على مستنتجات المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها بجلسة 09/09/2024 جاء فيها ان المحكمة وقفت وبوضوح على عدم جدية استئناف ق.ع.س. شخص ممثله القانوني للأمر الصادر عن السيد القاضي المنتدب بالمحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2024/03/27 والذي قضى باستبدال الضمانة التي يستفيد منها ق.ع.س. على الرسم العقاري عدد 14980 م التابع للمحافظة العقارية جليز مراكش بضمانة على الرسم العقاري عدد 04/145731 التابع للمحافظة العقارية لجليز مراكش من خلال الاستماع للممثل القانوني للبنك ق.ع.س. الذي عجز عن ذكر سبب جدي لطعنهم بالاستئناف في الامر الابتدائي مما يجعل طعنهم غير ذي اساس قانوني او واقعي، ومن جهة ثانية، فقد أكد سنيديك التسوية القضائية السيد علي (و.) خلال جلسة البحث ان الضمانة الجديدة التي منحت للبنك ق.ع.س. لها نفس امتياز الضمانة السابقة ، وانه بعد فشل جميع المحاولات الودية المستأنفة ، يبقى استبدال الضمانة المأمور به ابتدائيا من طرف القاضي المنتدب لمسطرة التسوية القضائية الوسيلة الوحيدة لانقاذ المقاولة ووفائها بالتزاماتها للمستأنفة في الآجال المحددة في مخطط التسوية دون ان يكون في الأمر أي مساس بحقوق البنك ق.ع.س. . من جهة اخرى فان العارضة اوضحت للمحكمة الجهود المبذولة من طرفها لإنجاح مخطط التسوية وإرجاع جميع الديون ، بما فيها ديون المستأنفة تحت مراقبة القضاء، الا ان المستأنفة تحاول بكل الطرق عرقلة مخطط التسوية الذي صادق عليه القضاء ابتدائيا واستئنافية لكونها بالأساس لا تهدف الى استيفاء ديونها في الآجال المحددة بمخطط التسوية بقدر ما يهمنها ان تدفع بالعارضة الى مرحلة التصفية القضائية ، في اتجاه معاكس تماما لتوجه المش المغربي الصريح انقاذ المقاولة التي تتوفر على بوارد توشي بإمكانية تجاوز ازمته المالية لضمان استمرار نشاطها ، و عكس كل الجهود المبذولة من اجل تنفيذ مخطط التسوية وأداء ديون المستأنفة وباقي الديون، مما يتأكد معه للمحكمة ان الأمر المطعون فيه صادف الصواب فيما قضى به استنادا الى مقتضيات المادة 633 من مدونة التجارة وان الضمانة الجديدة لها نفس امتيازات الضمانة الاولى بحسب الثابت من تقرير الخبير القضائي المحلف الملفى بالملف كما انها خالية من اي تحمل او رهن حسب الثابت من شهادة ملكيتها الموجودة بالملف وماراج خلال جلسة البحث، ملتزمة الاشهاد لها بما جاء في هاته المستنتجات وتمتيعه بفحواها.

وبناء على مستنتجات بعد جلسة البحث المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة نائبيها بجلسة 09/09/2024 جاء فيها في الحكم التمهيدي: ذلك ان الحكم التمهيدي قد جاء فيه ان العارض (المستأنف) قد نازع في جدوى استبدال الضمان بالنسبة لمخطط الاستمرارية وفي تخصيص عائدات عملية بيع الضمانة التي وقع استبدالها، والحقيقة ان ما اعتبرته المحكمة في الحكم التمهيدي هو ما ينازع فيه عارض مخالف للصواب، اذ ان ما أورده الحكم التمهيدي هو فقط من قبيل الأسباب الفرعية، واما الأسباب الرئيسية والمثارة بشكل صحيح في مقاله الاستئنافية ومذكرته التوضيحية ببيان أوجه الاستئناف المدلى بها بجلسة 05/02/2024 فهي أكثر وأهم من ذلك.

أولا: في صدور الحكم الابتدائي المطعون فيه عن الهيئة دون ان تكون بصدد البت حصر مخطط الاستمرارية او تعديله خلافا لما يوجبه القانون وعدم ادخال السنيديك في الدعوى.

ثانيا في مخالفة مقتضيات المادة 633 وعدم توافر الشروط الموضوعية المستلزمة فيها وهي : ان يكون للضمان الثاني نفس الامتيازات ، وان يكون هنالك حالة الضرورة ، والا تبث المحكمة الا في حال غياب اتفاق بين الأطراف ، اما مدى جدية وصدقية الادعاءات التي أسس عليها المستأنف دعواه فقد جاءت في النقطة الثالثة.

وفي وقائع جلسة البحث : ذلك ان اول ما اسفرت عنه جلسة البحث هو: ان الحكم المطعون فيه قد تم تنفيذه وأصبحت العقارات مجزأة على رسوم عقارية فرعية وهو ما يجعل حالة الضرورة منعدمة ، و كما ان عدم ارتباط تفويت هذه العقارات بمخطط الاستمرارية ينفي أيضا حالة الضرورة والجدوى، و كما ان العارض يود ان يسجل انه وبدون اللجوء الى استبدال الضمان كان من الممكن ان يقوم السنيديك او رئيس المقاولة بتجزئة الرسم العقاري دون حاجة الى تدخل العارض، و كما يمكن ان يتم ذلك بتدخل السيد القاضي المنتدب بموجب امر الى السيد المحافظ وقد سبق ان فصلنا في مجموع هذه النقاط في المقال الاستئنافية، و غير ان اهم نقطة خلصت اليها جلسة البحث هي ان الضمانة الجديدة البديلة لا تساوي ولا تتوازي مع الضمانات القديمة المتبدلة خاصة وان الضمانة الأولى عبارة عن شقق يمكن تفويتها بسرعة في حين ان الضمانة الجديدة عقار واحد عبارة عن فيلا لا يمكن ان تتحول الى سيولة الا بعد سنوات من المساطر، وبذلك ينتفي عنصر مهم من العناصر التي تستلزمها مقتضيات المادة 633 من م.ت. كما ان القيمة التي حددت بالضمانة الجديدة انبنت على مجرد خبرة ودية حرة وهو ما يخالف القانون، ملتزمة بارجاع الملف اليها للبت فيه طبقا للقانون وعند الاقتضاء

الغاء الحكم الابتدائي المطعون فيه والحكم برفض طلب الاستبدال مع جميع ما يترتب عن ذلك قانونا.

و بناء على ادراج الملف أخيرا بجلسة 9/9/2024 حضرتها الأستاذة وهيبة عن المستأنف عليها و ادلت بمذكرة تعقيب على البحث حاز نائب المستأنف نسخة منها و الفي له بالملف مذكرة تعقيب حازت الأولى نسخة منها و اعتبرت المحكمة الملف جاهزا و تقرر حجزه للمداولة لجلسة 23/9/2024 مددت لجلسة 30/9/2024.

## محكمة الاستئناف

حيث استند المستأنف في استئنافه على الأسباب المفصلة أعلاه.

و حيث دفع المستأنف بكون المحكمة كان يتوجب عليها ان تامر السنديك باعداد تقرير يبين وضعية المقاوله و يحدد العراقيل التي تعترضها و الإمكانيات المتاحة لاستمراريتها و ان المحكمة بذلك غيبت دور السنديك.

و حيث ان موضوع النازلة لا يتعلق بالبحث في الوضعية المالية و الاقتصادية للمقاوله خاصة و ان الأخيرة تتوفر على مخطط للاستمرارية يسهر السنديك على تنفيذه تحت اشراف القاضي المنتدب , كما ان المادة 633 مدونة التجارة و التي تؤطر طلب المقاوله لا تنص على الزام السنديك باعداد التقرير الذي يتمسك به المستأنف و انما أعطت للمحكمة ممثلة في غرفة المشورة إمكانية استبدال ضمان باخر بتحقيق مجموعة من الشروط ليس من ضمنها استشارة السنديك او تكليفه باعداد تقرير حول وضعية المقاوله و في جميع الأحوال فانه و خلال جلسة البحث التي أجرتها المحكمة خلال هذه المرحلة الاستئنافية و حضرها السنديك فقد صرح بان الوسيلة الوحيدة لانجاح المخطط هي استبدال الضمانة و بيع الشقق قصد مواجهة الالتزامات الانية للمخطط و ان دين البنك مدرج بالمخطط و سيحل نهاية سنة 2024 و هو الامر الذي يجعل الدفع المثار لا أساس له.

و حيث تمسك المستأنف بكون المحكمة أصدرت الحكم المستأنف القاضي باستبدال ضمانه المستأنف بضمانة أخرى استنادا على سلطتها التقديرية , في حين انه و بالرجوع الى مقتضيات المادة 633 من مدونة التجارة نجدها تنص بشكل صريح وواضح على إمكانية قيام المحكمة في حالة غياب اتفاق الطرفين على القيام باستبدال ضمان باخر بإصدار الامر بذلك الاستبدال متى توفرت شروطه و بالتالي فان وجود نص قانوني يعطي للمحكمة إمكانية التدخل للامر باجراء عملية استبدال الضمان ينفي اية إمكانية للقول بان الحكم صدر في ظل السلطة التقديرية للمحكمة .

و حيث دفع المستأنف بان عملية استبدال ضمان باخر لا يمكن ان تتم الا في اطار تحديد ضوابط مخطط الاستمرارية و تصفية الخصوم التي يحدها المخطط.

و حيث انه لا وجود لاي نص تشريعي ينص صراحة او ضمنا على ان القيام بعملية استبدال ضمانه باخرى يجب ان تتم بمناسبة حصر المخطط و تفريد المقتضيات اللازمة لتنفيذه و لا ادل على ذلك من ان المادتين 632 و 633 من مدونة التجارة و ردتا في الجزء الفرعي الثاني المعنون بتصفية الخصوم مباشرة بعد الجزء الفرعي الأول المعنون بمخطط الاستمرارية هذا الأخير عالج من خلاله المشرع اعداد المخطط و حصره و الموافقة عليه من قبل المحكمة و ذلك بخلاف الفرع الثاني الذي عالج من خلاله تصفية الخصوم المدرجة في المخطط و بالتالي فان الدفع يبقى مردودا.

و حيث ان المشرع المغربي لم ينص ضمن المادة 633 من مدونة التجارة على وجوب الاستماع الى السنديك قبل البث في طلب استبدال الضمان و بالتالي فان المستأنف عليها باعتبارها تخضع لمسطرة التسوية و ان الحكم الصادر بفتح المسطرة لم ينص على حلول السنديك محل مسيرها في التسيير جزئيا او كليا فان طلب رفع الدعوى بصفية شخصية مع الاكتفاء بتوجيهها بحضور السنديك يبقى معه الطلب مقبولا و لا مجال للتمسك بعدم ادخال السنديك كطرف رئيسي في الدعوى.

و حيث صرح ممثل المستأنف عليها و كذلك السنديك خلال جلسة البحث انه لم يتم التوصل الى اتفاق بخصوص استبدال الضمان ,

كما ان الثابت من خلال المراسلة الموجهة من قبل المستأنف عليها للمستأنف و المتوصل بها بتاريخ 7/6/2023 انه كانت هناك محاولات حبية للتوصل الى اتفاق لم تات بنتيجة و بالتالي فان الدفع المنصب على انتفاء شرط عدم الاتفاق يبقى مردودا. و حيث يتعين لاجله التصريح برد الاستئناف و تايبيد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء و هي تبث علنيا و انتهايا و حضوريا:

في الشكل: سبق البث فيه بمقتضى القرار التمهيدي. .

في الموضوع :تاييبيد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه.