

**Plan de continuation :
L'ordonnance du juge-
commissaire enjoignant au
conservateur d'inscrire une vente
est prématurée en l'absence de
refus préalable (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56717	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4350
Date de décision 20240923	N° de dossier 2024/8304/3009	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Compétence, Entreprises en difficulté		Mots clés Vente d'un actif immobilier, Pouvoirs du juge-commissaire, Plan de continuation, Ordre d'inscription, Juge-commissaire, Inscription sur le titre foncier, Entreprises en difficulté, Demande prématurée, Conservateur de la Propriété Foncière, Compétence, Annulation partielle de l'ordonnance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel formé par le conservateur de la propriété foncière contre une ordonnance du juge-commissaire l'enjoignant de procéder à l'inscription d'une vente immobilière dans le cadre d'un plan de continuation, la cour d'appel de commerce a été amenée à se prononcer sur l'étendue des pouvoirs de ce dernier. L'appelant soutenait que le juge-commissaire avait excédé ses pouvoirs en empiétant sur ses attributions exclusives en matière d'inscription sur les titres fonciers, et que la demande était en tout état de cause prématurée.

La cour retient que si le juge-commissaire est bien chargé, au visa de l'article 671 du code de commerce, de veiller au déroulement rapide de la procédure et de lever les difficultés qui l'entravent, son intervention est subordonnée à l'existence d'une difficulté avérée. Dès lors, la cour considère que la demande visant à obtenir une injonction de procéder à l'inscription d'une vente est prématurée en l'absence de toute preuve d'un refus préalable du conservateur ou de l'existence d'un obstacle concret à l'accomplissement de cette formalité.

En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme l'ordonnance en ce qu'elle ordonne au conservateur de procéder à l'inscription et, statuant à nouveau sur ce chef, déclare la demande irrecevable, tout en confirmant l'autorisation de vente dans ses autres dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة بمقال بواسطة دفاعه مؤدى عنه بتاريخ 16/05/2024 يستأنف بمقتضاه الامر الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 67 بتاريخ 07/02/2021 في الملف عدد 42/8304/2024 و القاضي في منطوقه : أمر بالإذن للأستاذة رتيبة (س.) الموثقة بالرباط ببيع الملك المسمى سيدي مسعود 1 ذي الرسم العقاري عدد 52198 راء المتواجد بسلا بعد التأكد من وضعيته القانونية، كما نامر بالإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة بتقييد البيع النهائي للعقار المذكور بالرسم العقاري مع شمول هذا الأمر

حيث بلغ المستأنف بالأمر المطعون فيه بتاريخ 10/05/2024 ، و تقدم باستئنافه بتاريخ 16/05/2024 ، مما يكون استئنافه قد قدم وفق صيغه القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

بناء على الطلب المقدم من طرف شركة ي.ع. المؤرخ في 2024/02/05 جاء فيه أن الشركة خاضعة لمخطط الاستثمارية في إطار التسوية القضائية بمقتضى الحكم الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2011/10/27 في السلف عدد 2011/33/62، وفي سياق أهداف المخطط فإن الشركة تلتمسالأذن للأستاذة رتبة (س.) بيع الملك المسمى سيدي مسعود 1 ذي الرسم العقاري عدد 52198 / راء المملوك لشركة ع.ي. والمتواجدة بسلا بمبلغ إجمالي قدره 15.000.000.00 درهم من أجل أداء دين من البنك و.إ.ا. في حدود مبلغ 12.000.000,00 درهم ومتبقية ثمن البيع لتسديد ديون أخرى، والأسست الإذن للاستاذة رتيبة (س.) الموثقة بالرباط ببيع الملك المسمى سيدي مسعود 1 ذي الرسم العقاري عدد 52198 / راء المملوك لشركة ع.ي. والمتواجد إسلا، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة بتسجيل هذا البيع على الرسم العقاري السالف الذكر مع شمول الأمر بالنفاز المعدل.

وحيث إن القاضي المنتخب باعتباره معهودا إليه السهر على السير السريع للمسطرة طبقا للمادة (67) من مدونة التجارة، فإنه يتدخل كلما تطلب الأمر رفع صعوبة واقعية أو قانونية قد تقع حائلا دون الشركة وتنفيذ مخطط الاستثمارية.

وحيث إنه فيما لذلك، وبغض النظر عن كون تفويت هذه الشركة الخاضعة المسطرة التسوية القضائية – للعقارات المملوكة لها لا يتطلب إنزا من القاضي المنتدب ولا يتوقف عليه، إذ يعتبر ذلك أولا من صميه نشاطها باعتبارها شركة عقارية، وثانيا من شأن ذلك أن يمكنها من أداء ديوان الخطط وإنجاحه، إلا أن ما يمكن أن يواجهها من صعوبات محتملة قد تكون له آثار وخيمة على استثمارية نشاطها، يبرر تدخل القاضي المنتدب للاستجابة للطلب.

وحيث أن الأوامر الصادر عن القاضي المنتدب مشمولة بالنفاز المعجل.

و حيث إنه بعد إدراج القضية بعدة جلسات صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو الحكم المستأنف .

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى بأنه من حيث الإختصاص فإن التقييد بالسجلات العقارية يتطلب تقديم طلب بذلك للمحافظ يتضمن البيانات التي ينص عليها الفصل 69 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه فالتقييد بالسجلات العقارية يتطلب ملوك المسطرة الإدارية ابتداء لا مقاضاة شخص من أشخاص القانون العام من أجل القيام بعمل يدخل في اختصاصه وأن التقييدات بالسجلات العقارية تعتبر من اختصاص المحافظ وذلك تطبيقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل الأول من الدستور التي تنص على مبدئين أساسيين هما فصل السلط و توازنها وهو ما ستقر عليه أيضا الاجتهاد القضائي حسب قرار مجلس الأعلى عدد 1019 بتاريخ 1987/04/29 إذ جاء فيه: وأن المحكمة التي عرض عليها طلب تصحيح بيع عقار محفظ لا يمكنها ان توجه الأمر إلى المحافظ العقاري بتقييد حكمها في بالسجل العقاري دون أن تتجاوز سلطتها وأنها لما أيدت الحكم الابتدائي في جميع مقتضياته بما فيه الأمر بتقييد الحكم بالرسم العقاري يكون قرارها مشوبا بالشطط" وأن القاضي المنتدب لما قضى في نازلة الحال بتوجيه أمر للطاعن (المحافظ) بالتقييد يكون قد بث في طلب لا يدخل في اختصاصه، ولا يسعفه تأسيس ما قضى به على مقتضيات المادة 671 من مدونة التجارة لتعلق هذه المقتضيات بمبادئ من أجل السير السريع للمسطرة وحماية المصالح المتواجدة في نطاق ما يختص به من صلاحيات محددة في الكتاب الخامس من مدونة التجارة و عدم التطاول على الاختصاص الموكول لجهات قضائية أخرى، يكون قراره خارقا للمقتضيات المذكورة ومعرضا للإلغاء، وهو ما سبق أن أقرته المحكمة في القرار رقم 5255 الصادر بتاريخ 2018/11/13 ملف رقم 2018/8301/2895 ملحق رقم (4) الذي جاء به وأن القاضي المنتدب لما قضى في النازلة في الطلب أعلاه المقدم من طرف السنديك واستجاب له بعله امتناع المحافظ عن تنفيذ اتفاقية الاندماج و تسجيل شركة م. كمالكة للرسوم العقارية رغم أن الاختصاص للبت في القرارات الصادرة عن المحافظ تتقاسمه المحاكم الابتدائية والمحاكم الادارية بحسب طبيعة القرار الصادر عنه يكون قد بت في طلب لا يدخل في اختصاصه و لا يسعفه تأسيس ما قضى به على مقتضيات المادة 638 من مدونة التجارة لتعلق هاته المقتضيات بمبادئ من أجل السير السريع للمسطرة وحماية المصالح المتواجدة يتقيد بها في نطاق ما يختص به من صلاحيات محددة في الكتاب الخامس من مدونة التجارة و عدم التطاول على الاختصاص الموكول لجهات قضائية اخرى و إلا سيصبح القاضي المنتدب محكمة قائمة بذاتها، كما أن ما تدرع به في تعليقه من أعمال لمقتضيات المادة 566 من مدونة التجارة لا يسعفه كذلك لأن المادة المذكورة تتعلق بالاختصاص المكاني و لا تنزع الاختصاص النوعي عن الجهات القضائية الاخرى حتى و لو كان النزاع مرتبطا بالمسطرة المفتوحة و تأسيسا عليه يبقى الحكم المستأنف مجانيا للصواب فيما قضى به مما يتعين إلغاءه و الحكم من جديد بعدم اختصاص القاضي المنتدب للبت في النازلة وأنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف فقد صدر في مواجهة السيد المحافظ وأن هذا الحكم جاء مجانيا للصواب وذلك للأسباب التالية لا يمكن مخاصمة السيد المحافظ إلا بمناسبة الطعن في إحدى قراراته وانه من المستقر عليه قانونا ومن مبادئ العمل الإجرائي ان من شروط رفع الدعوى الاهلية الصفة و المصلحة، وبالنسبة للمدعى عليه يجب ان تتوفر فيه على الاقل الصفة كمركز قانوني مؤثر في قبول الدعوى من عدمها وأنه من المستقر عليه و المؤسس قانونا أن المحافظ لا يمكن مخاصمته إلا بمناسبة الطعن في احد قراراته سواء كانت ايجابية أو سلبية المعللة و المبلغه للطرف المتضرر والمؤثرة في مركزه القانوني وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه وكذا مقتضيات الفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/03 بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري كما تم تعديله و من التقرير القضائي لهما أن صفة المحافظ كمدعى عليه لا تنشأ إلا بمناسبة الطعن في أحد قراراته وأن هذا يعتبر عيبا مخلا بالمركز القانوني في الدعوى مما تنتفي معه صفة الطاعن كمدعى عليه وأن شرط الصفة كمبدأ عام قاعدة أمرة من النظام العام يجب على المحكمة أن تثيرها تلقائيا ولو لم يثرها الاطراف وأنه تبعا لذلك بقي الحكم الابتدائي قد جانب الصواب لانعدام صفة العارض السيد المحافظ في الدعوى مما يتعين معه إلغاؤه والحكم تبعا لذلك بعدم قبول الدعوى أمر السيد القاضي المنتدب للمحافظ بتقييد عقد بيع نهائي غير موجود و خارج الاجل القانوني المحدد من طرف المحكمة بمخطط الاستمرارية المحدد في 05 مارس 2022 يعتبر سابق أو انه و غير مبني على أساس سليم وموجب للإلغاء وانه لا يكفي لتقييد التصرفات والاتفاقات التعاقدية و الأحكام والمحاضر بالرسم العقاري كونها منجزه أو صادرة وفقا للشكل المقرر قانونا بل يتعين على المحافظ تحت مسؤوليته الشخصية أن يتأكد من اولاد السل أن طلب تقييدها لا يتعارض مع البيانات

المضمنة بالرسم العقاري، و من أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد هو ما يؤكد صريح نص الفصل من 74 من ظ.ت.ع. كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 14.07 الذي ينص على انه يجب على المحافظ أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد وأن المادة 628 من مدونة التجارة تقضي أن المحكمة تحدد مدة مخطط الاستمرارية على ألا تتجاوز عشر سنوات وان الحكم الصادر بتاريخ 2021/04/29 عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 29 في الملف رقم 2019/8308/13 القاضي بالإبقاء على مخطط استمرارية مقاوله شركة ع.ي. المحصور بمقتضى الحكم عد 92 الصادر بتاريخ 2011/10/27 في الملف عدد 2011/22/62 و بتعديل هذا المخطط وذلك بتحديد تاريخ انتهاء مدته في تاريخ 05 مارس 2022 و ترتيبا عليه فإن القرار المطعون فيه المؤرخ بتاريخ 2024/02/07 يعد صادرا خارج الآجال المحدد لانتهاء مخطط الاستمرارية المعين في 05 مارس 2022 مما يجعله متعارضا مع بيانات ملف الرسم العقاري المعني بالتقييد ويتطلب مسبقا تبيان مال شركة ع.ي. عقبه، بعد انتهاء الاجل المحدد لمخطط الاستمرارية من طرف المحكمة التجارية بالرباط وأنه وحسبما يستشف من وقائع الحكم الطعين أن الاذن بتفويت الملك موضوع الرسم العقاري عدد 52198 للملك لشركة ع.ي. و المحدد ثمن البيع في مبلغ 16.000.000.00 درهم من اجل أداء دين البنك و.إ.أ. في حدود مبلغ إجمالي قدره 12.000.000.00 درهم و متبقى ثمن البيع لتسديد ديون أخرى وأنه بمجرد فتح المسطرة تصبح أجهزة المسطرة هي المشرفة على أصول و خصوم المقاوله وأن المهام الموكولة لسندك التسوية القضائية المعين ضمن أجهزة المسطرة، حددتها مقتضيات المادة 673 من مدونة التجارة كما يلي: يكلف السندك بمراقبة تنفيذ مخطط الإنقاذ و بتسيير عمليات التسوية و التصفية القضائية ابتداء من تاريخ صدور حكم فتح المسطرة حتى قفلها ويسهر السندك على تنفيذ مخطط الاستمرارية او التفويت. يقوم السندك بتحقيق الديون تحت مراقبة القاضي المنتدب وأن الحكم الصادر عن القاضي المنتدب وكما سيتبين للمحكمة تم دون ادخال سندك التسوية القضائية المكلف بمقتضى حكم رقم 29 السالف الذكر، عقب الحكم بالإبقاء على مخطط الاستمرارية وتعديله بتحديد تاريخ انتهاء مدته في 05 مارس 2022، بمراقبة تسديد باقي الديون ، سيما أن الحكم المذكور تم البناء عليه من طرف الموثقة رتيبة (س.) لانجاز العقد التوثيقي المؤرخ في 8 و 12 فبراير 2024 لتفويت العقار موضوع الرسم العقاري دونما حضور و موافقة السندك المعين من طرف المحكمة المراقبة تسيير الشركة و المسؤول عن أصولها و خصومها، او سلوك مسطرة التفويت المنصوص عليها بمدونة التجارة في اطار صعوبة المقاوله، مما يجعله مخالف لمقتضيات المادة 673 من مدونة التجارة وان الأمر بالإذن للأستاذة رتيبة (س.) الموثقة بالرباط ببيع الملك المسمى سيدي مسعود ذي الرسم العقاري عدد 52198 ، جاء معيبا اعتبارا لكون اختصاصات الموثق تجلى في تلقي العقود التي يفرض القانون إعطاءها الصبغة الرسمية او التي يرغب الاطراف في إضفاء هذا الطابع عليها وفقا لأحكام المادة 35 من القانون 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق وليس بيع عقار خاضع لمسطرة التسوية القضائية و التي تبقى من اختصاص أجهزة محددة وأن هذا ما حدى بالعارض إلى إدخال سندك التسوية القضائية في الدعوى وذلك لوجود ما يبرره وأن الحكم الصادر عن القاضي المنتدب جاء بناء على الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 2011/04/27 في الملف عدد 2021/33/62 دون مراعاة الحكم المعدل له عدد 29 بتاريخ 2021/04/29 ملف عدد 2019/8308/13 الذي حصر مخطط الاستمرارية في تاريخ 2022/03/05 كآخر أجل لهذا الخطط ، ملتصقا بقبول المقال الاستثنائي شكلا وموضوعا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصديا ساسا الحكم بعدم الاختصاص النوعي للقاضي المنتدب للبت بأمر المحافظ بالتقييد واحتياطيا الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة المحافظ فيها واحتياطيا جدا الحكم برفض الطلب واستدعاء المدخل في الدعوى السيد سمير (ت.) بصفته سندك التسوية القضائية عنوانه: بقر المحكمة التجارية بالرباط وتحميل المستأنف عليهم الصائر. أرفق المقال ب: أصل غلاف التبليغ وأصل الحكم المطعون فيه بالإلغاء وصورة ضوئية من قرار وصورة ضوئية من حكم رقم 92 وصورة ضوئية حكم عدد 35 و صورة ضوئية حكم رقم 29 و صورة ضوئية القرار رقم 5255 .

و بناء على إداء المستأنف عليها بمذكرة جواب مع إسناد النظر بواسطة نائبها بجلسة 24/06/2024 التي جاء فيها أن الأمر الصادر عن السيد القاضي المنتدب للتسوية القضائية للعارضة، تم بناء على طلب هذه الأخيرة قصد تنفيذ ما تبقى من مخطط الاستمرارية، وبالتحديد دين البنك و.إ.أ.، و هو آخر دين مازال عالقا بذمة العارضة بمقتضى هذا المخطوط لأن الطلب المقدم من طرف العارضة إلى القاضي المنتدب قدم في هذا الإطار، وغايته هي تمكين العارضة من تنفيذ كامل مخطط الاستمرارية خصوصا أن البنك و.إ.أ. كان تقدم بدعوى سابقة في مواجهة العارضة قصد تحويل مسطرة التسوية القضائية الصادرة في مواجهتها، إلى مسطرة التصفية القضائية، و هو

الطلب الذي انتهى استئنافيا بصدر قرار عن محكمة الاستئناف التجارية في الملف عدد : 2022/8301/1027 ، قضى برفض الطلب لأن نفس البنك كان تقدم بطلب جديد ولنفس الغرض، أمام المحكمة التجارية بالرباط في إطار الملف عدد 2022/8308/88 ، و الذي مازال راجعا أمام نفس المحكمة التي تجاوزت مع غاية الإبقاء على المساواة، وذلك بتأجيل البت في هذه الدعوى إلى حين تنفيذ تسوية حبيبة مع البنك و.إ.أ. الطرف المدعي قصد تحصيل دينه من منتج بيع العقار الذي صدر بخصوصه الأمر موضوع استئناف المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة ولأن الأمر بالإذن الصادر عن القاضي المنتدب، الذي طعن فيه بالاستئناف محافظ سلا المدينة، يدخل في إطار المساعدة على الإبقاء على المساواة، وذلك تمشيا مع التجاوب الذي عبرت عنه المحكمة عند تأخيرها البت في طلب البنك و.إ.أ. و نزولا عند رغبة طرفي الدعوى أي العارضة والبنك المدعي إلى حين تسديد دين البنك من خلال بيع العقار موضوع الأمر بالإذن المستأنف ولأن الطرف المستأنف أي المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة، اعتمد في استئنافه على دفتين أساسيين : الأول : اعتبار أن التقييد بالسجلات العقارية يتطلب تقديم طلب بذلك للمحافظ طبقا لمقتضيات الفصل 69 من قانون التحفيظ وليس مقاضاة شخص من أشخاص القانون العام من أجل القيام بعمل يدخل في اختصاصه. كما أن تقديم دعوى في مواجهة المحافظ كمدعى عليه، يتطلب أن تتوفر صفة لهذا المحافظ للدعاء عليه، وهي الوضعية التي لا تنشأ إلا بمناسبة الطعن في أحد قراراته مضييفا نفس الدفع أن أمر القاضي المنتدب انصب على تقييد عقد بيع نهائي غير موجود، و خارج الأجل القانوني المحدد من طرف المحكمة بمخطط الاستمرارية في : 2022/03/05 و بما يعني وبغض النظر على كون المحافظ المستأنف، يدعي أنه لا وجود عرض عليه لتقييده، و هو أمر عار عن الصحة تماما، لأن الموثقة المشرفة على البيع قامت بتقديم طلبها إليه مباشرة بعد صدور الأمر المستأنف فكان رد المحافظ هو ما تشبث به في دفعه الثاني و الذي جاء كالتالي يعتبر نفس المحافظ في هذا الدفع الثاني، أنه لا يكفي لتقييد التصرفات و الاتفاقات التعاقدية و الأحكام (كذا) و المحاضر بالرسم العقاري كونها منجزة أو صادرة وفقا للشكل المقرر قانونا، بل يتعين على المحافظ تحت مسؤوليته الشخصية، أن يتأكد من أن طلب تقييدها لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري مضييفا وحتى يبرر رفضه المسبق و في كل الأحوال حتى لو أنجز أو عرض عليه عقد التفويت للعقار موضوع الأمر المستأنف وأن الحكم الصادر بتاريخ 2021/10/29 عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 29 في الملف رقم : 2019/8304/13 القاضي بالإبقاء على مخطط استمرارية مقالة شركة ع.ي. المحصور بمقتضى الحكم عدد 92 الصادر بتاريخ 2011/10/27 في الملف عدد: 2011/22/62 و بتعديل هذا المخطط وذلك بتحديد تاريخ انتهاء مدته في تاريخ 2022/03/05 ثم يستطرد نفس المحافظ المستأنف و بكل وضوح و بدون أي لبس : " و ترتيبا عليه فإن القرار المطعون فيه علما أنه أمرا و ليس قرارا يعد صادرا خارج الآجال المحددة لإنهاء مخطط الاستمرارية المعين في 2022/03/05 مما يجعله متعارضا مع بيانات ملف الرسم العقاري المعني بالتقييد و يتطلب مسبقا تبيان مآل شركة ع.ي. عقبه، بعد انتهاء الأجل المحدد لمخطط الاستمرارية من طرف المحكمة التجارية بالرباط" و لأن المحافظ المستأنف يعتبر وبصريح لسانه، أن الأمر الصادر عن القاضي المنتدب للتسوية القضائية لشركة ع.ي.، هو أمر صادر خارج إطار الشرعية القانونية و بالتبعية تكون عقارب الساعة للعارضة قد توقفت من 2022/03/05 ، و لو أن التحويل من وضعية قانونية إلى أخرى في إطار مسطرة صعوبات المساواة، يتم بخصوص المساواة الخاضعة للتسوية القضائية و بناء على مقتضيات المادة 587 من مدونة التجارة بأمر من المحكمة التجارية المختصة مكانيا، و ذلك بناء على طلب معلل من السنديك أو من المراقب أو من رئيس المساواة أو تلقائيا بناء على تقرير للقاضي المنتدب لأن العارضة تواجه بدعوى تحويل وضعية التسوية القضائية إلى التصفية القضائية، و منحت بناء على موافقة الطرف المدعي في هذه الدعوى، البنك و.إ.أ. أجلا لإنجاز بيع العقار موضوع الأمر المستأنف حتى يتم تسديد دين هذا البنك، و هو الدين الأخير الذي بقي عالقا بذمتها من ديون مخطط الاستمرارية و التي تم أداء منها أكثر من 700 مليون درهم ولأنه تم تمكين المحافظ المستأنف بشهادة صادرة عن كتابة ضبط المحكمة التجارية، حين عرض عليه طلب تقييد عقد التفويت المنجز من الأستاذة رتيبة (س.) يستفاد منها أن العارضة مازالت خاضعة للتسوية القضائية ولأن العارضة مكنت كذلك المحافظ المستأنف بنسخة من نموذج رقم "7" ، يستفاد منها أنها مازالت خاضعة لتسوية التسوية القضائية و لم يتغير أي شيء في وضعها القانوني في تاريخ إصدار نسخة من هذا النموذج و لأن الأحكام التي تصدر عن القاضي المنتدب تصدر في شكل أوامر ، أما الأمر المستأنف فصدر بالإذن لكل من الموثقة و المحافظ المستأنف و ليس بصفة أنهما مدعى عليهما قصد المساعدة في الإبقاء على المساواة وتمكينها من الخروج من وضعية التسوية القضائية ولأن الأمر الصادر عن القاضي المنتدب للشركة العارضة الخاضعة للتسوية القضائية، اعتمد ذلك على أنه قضى بالإذن للموثقة المعنية وكذا للمحافظ المستأنف و بغض النظر عن كون تفويت هذه الشركة الخاضعة لمسطرة التسوية القضائية للعقارات المملوكة لها لا يتطلب إذنا من القاضي

المنتدب ولا يتوقف عليه، إذ يعتبر ذلك أولاً من صميم نشاطها باعتبارها شركة عقارية، و ثانياً من شأن ذلك أن يمكنها من أداء ديون المخطط وإنجاحه، إلا أنه يمكن أن يواجهها من صعوبات محتملة قد تكون له آثار وخيمة على استمرارية نشاطها، يبرر تدخل القاضي المنتدب للاستجابة للطلب" ولأن صدور الأمر بالإذن للموتقة والمحافظ المستأنف لهذا الأمر من طرف القاضي المنتدب للتسوية القضائية لشركة ع.ي.، يؤكد بالتبعية أن هذه الأخيرة أي العارضة، ما تزال و في تاريخ صدور هذا الأمر خاضعة للتسوية القضائية كذلك، وبالنظر لطبيعة نشاط الشركة العارضة كمقولة عقارية، يصب عملها أساساً في التجارة في العقارات بمختلف أنواعها، لا يتطلب موافقة السنديك على أي عملية تجارية تقوم بها هذه المقولة أو كان أن هناك شرطاً لتأشير هذا السنديك على عقود التفويت أو إجازتها، وإلا سيكون لذلك تأثيراً سلبياً مباشراً على أعمال التسيير وسلطات المسير الضرورية لضمان متابعة نشاط المقولة و استمرارية الاستغلال و بما تؤكد عليه مقتضيات المادة 586 من مدونة التجارة في تأثير أسباب إدخال السنديك في الدعوى أمام محكمة الاستئناف اعتبر المحافظ المستأنف أن الموتقة المأذون لها بإنجاز عقد بيع العقار 52198/ر و من خلال اطلاعه على العقد التوثيقي المنجز من طرف هذه الموتقة ذة/ رتيبة (س.) بتاريخ 8 و 12 فبراير 2024 أي في تاريخ لاحق لصدور الأمر بالإذن المستأنف من طرف هذا المحافظ لم يتم بحضور و موافقة سنديك التسوية القضائية مما يجعله مخالفاً لمقتضيات المادة 673 من مدونة التجارة ويؤكد هذا الإشهاد الوارد على لسان المحافظ المستأنف، أنه اطلع على عقد التفويت و أن أسباب رفضه لأي تقييد لهذا العقد مبينة بتفصيل في مقاله الاستئنافي، أهمها انتهاء مدة مخطط الاستمرارية وعدم موافقة سنديك التسوية على البيع المنجز من طرف الموتقة رتيبة (س.) ويحاول المحافظ المستأنف الاستقواء بسنديك التسوية ضد العارضة ومصحتها المتمثلة في بيع عقارها للخروج من وضعية التسوية القضائية، علماً أن الأمر بالإذن موضوع استئناف المحافظ صادر عن القاضي المنتدب للشركة العارضة و بما يمثل في حد ذاته، إسهاداً من نفس القاضي أنه و في تاريخ صدور الأمر بالإذن المستأنف، كان ما يزال يمارس صلاحياته كقاضي منتدب للتسوية القضائية للشركة العارضة وقدم طلب إدخال الغير في الدعوى لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، و هو ما يعتبر منافياً لمقتضيات الفصل 103 من ق م م ، و بالتالي سيكون مصيره عدم القبول وكما استقر على ذلك الاجتهاد القضائي المغربي ويتعين رده و على هذا الأساسو اعتباراً أن الأحكام التي يصدرها القاضي المنتدب تصدر في شكل أوامر قضائية، و أن الأمر موضوع هذا الاستئناف جاء في شكل أمر بالإذن تمهيداً لتجاوز آخر العقوبات التي تعيق خروج العارضة من وضعية التسوية القضائية، وقبل إنجاز أي عقد تفويت للعقار موضوع هذا الأمر بالإذن و أن تاريخ صدور هذا الأمر يؤكد أن العارضة مازالت في وضعية التسوية القضائية بحجة أن المنتدب للتسوية القضائية للعارضة، هو من أصدر الأمر بالإذن المستأنف وأن الدفع التي تمسك بها المحافظ المستأنف، و منها أن صفته في الادعاء عليه لا تنشأ إلا بمناسبة الطعن في أحد، قراراته و أن صدور الأمر المستأنف في مواجهته ، كان قبل إصداره أي قرار بالقبول أو رفض تقييد أي عقد تفويت ينزع أي اختصاص من القاضي المنتدب لإذن أن المحافظ المستأنف كان عليه انتظار أن يقدم له طلب تقييد عقد التفويت لتحديد موقفه بعد دراسة الوثائق المقدمة له لإصدار قرار بقبول تقييد التفويت أو رفض تسجيله بسجلات الرسم العقاري و لأن إسهاب المحافظ المستأنف في التذكير بالوضعية القانونية للشركة العارضة و التي تمنع عليه أي، تقييد وإصراره على إدخال سنديك التسوية القضائية و لو كان ذلك ضداً على مقتضيات الفصل 103 من ق م م ينم على موقف مسبق قصده الإضرار بالشركة العارضة و تسريع تحويلها إلى وضعية التصفية القضائية و لو أن غاية المشرع من مساطر معالجة صعوبات المقولة، هو الحفاظ على استمرارية المقولة التي تتوفر فيها شروط ذلك، و ضداً على رغبة المحكمة المختصة و التي أعطت فرصة أخيرة للشركة العارضة للخروج من وضع التسوية القضائية واستعادة عافيتها بمقتضى الاتفاق مع البنك و.إ.ا. على تسديد دينه الوارد في مخطط الاستمرارية وذلك ببيع العقار موضوع الأمر بالإذن المستأنف لتكون بذلك العارضة قد سددت آخر دين عالق بذمتها طبقاً لمخطط الاستمرارية و الخروج تبعاً من وضع التسوية القضائية ، ملتزمة بعدم قبول إدخال الغير في الدعوى في المرحلة الاستئنافية من الطرف المستأنفو ذلك تطبيقاً لمقتضيات الفصل 103 من ق م م و ما سار عليه العمل القضائي المغربي والحكم تبعاً برد الاستئناف و تأييد الأمر المستأنف مع جعل الصائر على الطرف المستأنف.أرفقت ب: نسخة من القرار الاستئنافي ومستخرج من بوابة محاكم ونسخة من نموذج رقم "7" للشركة العارضة يستفاد منها أن هذه الأخيرة مازالت خاضعة لوضعية التسوية القضائية ونسخة من شهادة ضبطية تفيد أن الشركة العارضة مازالت في وضعية التسوية القضائية .

و بناء على إلقاء رتيبة (س.) بمذكرة جوابية بواسطة نائبيها بجلسة 24/06/2024 التي جاء فيها أن شركة ع.ي. في حالها في وضعية التسوية القضائية، و بعد أخذ موافقة البنك و.إ.ا. الذي له رهنا على العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 52198/ر، لبيع هذا الشركة

العقارية العقار إلى الغير، وتخصيص منتوج البيع لتسديد الدين العالق بدمه العقارية اليوسفية لفائدة البنك و.إ.أ. مقابل رفع هذا الرهن ليتم إبلاغ عن طريق الشركة العقارية اليوسفية القاضي المنتدب بهذه الوضعية لغرض تسهيل إبرام هذه العملية، علما أنه تم الحصول على أجل كافي لنفس الغرض من المحكمة المعروض عليها. دعوى البنك و.إ.أ. قصد تحويل وضعية التسوية إلى التصفية، لغاية إنهاء هذا النزاع حيبا ولأن الأمر بالإذن موضوع استئناف محافظ سلا المدينة، الصادر عن السيد القاضي المنتدب استصدر بناء على الرغبة في الحفاظ على مصالح كل الأطراف بما فيهم المشتري والبائع، وكذا الراهن، و تسهيل عملية التفويت استنادا على نوع من الشفافية التي ستساعد على إنجاز عملية التسوية ولأن الأمر صدر للعارضة على شكل إذن، و ليس أمرا بإبرام عقد التفويت، لأن إبرام عقد التفويت من عدمه أطراف العقد هو من صميم إرادة فالعارضة ليست في وضع المدعى عليها و لم يضر الأمر المستأنف بمصالحها أو كان سيفرض عليها القيام بعمل ضدا على رغبتها أو رغبة أطراف عقد البيع، أو أنه في خرق لأي مقتضى قانوني، اعتمادا على أن الإذن بالقيام بهذا العمل مرهون بالتأكد من الوضعية القانونية للعقار ، ملتزمة التصريح بتأييد الأمر المستأنف لما فيه من الحفاظ على مصالح جميع الأطراف و إنهاء النزاع بين البنك و.إ.أ. و شركة ع.ي.، قصد خروج هذه الأخيرة من وضعية التسوية القضائية و ضمان استمرار هذه الشركة كمقاولة فاعلة.

و بناء على إدلاء المستأنفة بمذكرة تعقيب بواسطة نائبها بجلسة 15/07/2024 التي جاء فيها أنه لا يكفي لتقييد التصرفات والإتفاقات التعاقدية والأحكام والمحاضر بالرسم العقاري إلا بعد التأكد من أن طلب تقييدها لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومن أن الوثائق المدلى تجيز التقييد وأن المادة 628 من مدونة التجارة تقضي أن المحكمة تحدد مخطط الاستمرارية على أن لا تتجاوز 10 سنوات وأنه تبعا لذلك يبقى الحكم الصادر بتاريخ 2021/04/29 عن المحكمة التجارية بالرباط رقم 29 في الملف رقم 2019/8308/13 القاضي بالإبقاء على مخطط استمرارية مقاول شركة ع.ي. المحصور بمقتضى الحكم رقم 92 الصادر بتاريخ 2011/10/27 في الملف عدد 2011/22/62 وبتعديل هذا المخطط وذلك بتحديد تاريخ انتهاء مدته في تاريخ 5 مارس 2022 وعليه فإن القرار المطعون فيه المؤرخ بتاريخ 2024/02/07 بعد صادرا خارج الأجال المحدد لانتهاء مخطط الاستمرارية المعين في 5 مارس 2022 مما يجعله متعارضا مع البيانات ملف الرسم العقاري المعني بالتقييد وأنه و تفاديا لكل تطويل على المحكمة تبقى جميع دفعوات المستأنف عليهم لا تركز على أي أساس قانوني مما يتعين معه ردها وتمتيع العارض بكل ما جاء في مقاله الاستئنافي و مذكرته هاته ، ملتمسا رد جميع دفعوات المستأنف عليهم لعدم جديتها وتمتيع العارض بكل ما جاء في مقاله الاستئنافي وكذا مذكرته هاته.

وبناء العامة على مستنتجات النيابة العامة الرامية الى تطبيق القانون .

وبناء على إدراج القضية أخيرا بالجلسة المنعقدة بتاريخ 09/09/2024، وقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وجعل الملف في المداولة قصد النطق بالقرار لجلسة 23/09/2024.

التعليل

حيث أسس المستأنف استئنافه على ما سطر أعلاه، في حين دفعت المستأنف عليها بما جاء صدره.

وحيث انه وان عهد للقاضي المنتدب بالسهير على السير السريع للمسطرة طبقا لمقتضيات المادة 671 من مة ن ، وله ان يتدخل كلما تطلب الامر لرفع صعوبة واقعية او واقعية قد تقع حائلا دون الشركة وتنفيذ مخطط الاستمرارية، فانه يبقى طلب المستأنف عليها في شقه الرامي الى الامر بالإذلللمحافظ على الأملاك العقارية بسلا بتقييد البيع النهائي للعقار بالرسم العقاري طلب سابق لأوانه على اعتبار ان ملف الدعوى خال مما يثبت امتناعه عن ذلك او وجود صعوبة قانونية او واقعية حالت والمستأنف عليها وهذا التسجيل حتى تلجا للقاضي المنتدب ليأمره بتسجيل البيع طالما ان المحافظ على الأملاك العقارية بعد استنائه للمساطر القانونية الواجبة الأصل انه يسجل البيع العقارية طالما ليس هناك مانعا، وفي حالة امتناعه يبقى ان ذلك للمستأنفة اللجوء للمساطر القانونية المتاحة لها لرفعه، مما يتعين معه الغاء الامر المستأنف فيما قضى به من الامر بالإذلللمحافظ على الأملاك العقارية بسلا بتقييد البيع النهائي للعقار بالرسم العقاري والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه، وتأييده في باقي مقتضياته، وجعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع :الغاء الامر المستأنف فيما قضى به من الامر بالإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بسلا بتقييد البيع النهائي للعقار بالرسم العقاري والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه، وتأييده في باقي مقتضياته، وجعل الصائر بالنسبة.