

**Réalisation de l'actif : la vente
par adjudication amiable d'un
immeuble non encore
immatriculé au nom de la société
en liquidation est valable,
l'acquéreur acceptant d'assumer
les formalités de transfert de
propriété (CA. com. Casablanca
2023)**

Identification			
Ref 63269	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4069
Date de décision 20230619	N° de dossier 2023/8301/493	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Réalisation de l'actif, Entreprises en difficulté		Mots clés Vente de la chose d'autrui, Vente d'immeuble, Transfert de propriété, Réalisation de l'actif, Qualité pour agir, Ordonnance du juge-commissaire, Liquidation judiciaire, Fusion-absorption, Contestation du prix de vente, Adjudication amiable	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre une ordonnance du juge-commissaire autorisant la vente par adjudication amiable d'un bien immobilier, la cour d'appel de commerce se prononce sur la validité de la cession d'un actif dont le titre de propriété n'est pas encore formellement établi au nom de la société en liquidation judiciaire. Les appelants, créanciers de la procédure, contestaient la vente au motif que le bien appartenait encore formellement à une société absorbée et ne faisait donc pas partie des actifs cessibles de la société débitrice. La cour écarte ce moyen en rappelant que seuls le véritable propriétaire du bien ou l'acquéreur peuvent se prévaloir de la nullité relative de la vente de la chose d'autrui, au visa de l'article 485 du dahir formant code des obligations et des contrats. Elle ajoute que le bien est économiquement intégré aux actifs de la débitrice en vertu d'une fusion-absorption dont l'effectivité a été reconnue par une décision de justice, et que l'acquéreur a expressément accepté de prendre en charge les formalités de transfert de propriété. Les appelants contestaient également le prix de cession, jugé inférieur à l'expertise initiale, et sollicitaient une nouvelle évaluation. Ce second moyen est également rejeté, la cour considérant que le prix, issu d'une adjudication amiable sans autre enchérisseur, est justifié au regard des économies de frais de transfert et de procédure qu'il procure à la masse des créanciers et de l'apport de liquidités immédiat. L'ordonnance du juge-commissaire est en conséquence intégralement confirmée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون . حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم بتصريح بالاستئناف مسجل بتاريخ 19/01/2023 يستأنفون بمقتضاه الامر رقم 1693 الصادر عن القاضي المنتدب للتصفية القضائية لشركة [م.] ومسيرها بتاريخ 14/12/2022 في الملف رقم 2116/8304/2022 الذي صرح بمقتضاه بالموافقة على البيع بمزايدة ودية للعقار ذي الرسم العقاري عدد 2791/20 البالغة مساحته 33 ار و 2 سنتيار الكائن بـ [العنوان] بسلا المدينة لفائدة السيد [كريم (م.)] الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد [CIN] بثمن قدره 8.605.140,00 درهم شامل لواجب الخزينة المقرر في 3%. في الشكل : حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية القانونية فهو مقبول شكلا . في الموضوع: حيث يستفاد من وثائق الملف والامر المستأنف ان المستأنف عليه تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه سبق فتح مسطرة التصفية القضائية في مواجهة شركة [م.] بمقتضى القرار عدد 6134/2012 الصادر بتاريخ 25/12/2012 في الملف رقم 3938/11/2011. وأنه تم تعيينه بعد استبدال السندك السابق السيد [رشيد (س.)] بمقتضى الحكم عدد 179/2018 الصادر بتاريخ 31/12/2018 ملف عدد 161/8319/2018 . و أنه قد سبق للشركة محل التصفية القضائية أن وقعت على عقود إندماج بينها وبين كل من الشركات التالية : - [شركة إ.] سجلها التجاري عدد [المرجع الإداري] المؤرخ والمسجل بمصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 30/8/2001 - [شركة أ.] سجلها التجاري عدد [المرجع الإداري] المؤرخ والمسجل بمصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 30-8-2001 - [شركة ش.ك.] - [شركة ص.] سجلها التجاري عدد [المرجع الإداري] المؤرخ والمسجل بمصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 30-8-2001 - [شركة ص.] سجلها التجاري عدد [المرجع الإداري] المؤرخ والمسجل بمصلحة التسجيل والتمبر بتاريخ 30-8-2001 وحيث أن هذه الشركات موضوع الإندماج قد تم التشطيط عليها من السجل التجاري . وحيث أن عملية الإندماج بين شركة [م.] والشركات المندمجة المشار إليها أصبحت آثاره ناشئة وناجئة منذ توقيعه، وأن مسؤولي مقابلة [م.] وهم في أغلبهم أجانب غادروا التراب الوطني وأهملوا وأغفلوا القيام بالإجراءات اللازمة لنقل الملكية بخصوص تلك العقارات , في حين أنه تم إدماج العمال والمعدات والبناء ووسائل الإنتاج تحت إسم شركة [م.] وأن عمال هذه الشركات قد رفعوا دعاوى إجتماعية بعد النطق بالتصفية القضائية في مواجهة شركة [م.] أي الشركة الدامجة التي إبتلعت مجموع أصول هذه الشركات إلا أنه وبعد توقف الشركة وتعيين السندك السابق للتصفية القضائية السيد [رشيد (س.)] ورغم محاولات عدة لم يتمكن من إستكمال عملية نقل ممتلكات الشركات المندمجة خصوصا العقارات. و رغم ذلك فإنه قد سبق لأجهزة المسطرة تقويم منقولات الشركة بجميع الوحدات وعرضها للبيع ، وبالفعل تم بيعها بالمزاد العلني طبقا للقانون . و أنه من أجل تحويل ملكية العقارات أعلاه قام السندك برفع دعاوى قضائية في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة سلا المدينة بكل من المحكمة الابتدائية بسلا والمحكمة الإدارية بالرباط حيث قضت المحكمة الإدارية بالرباط بعدم الإختصاص معللة قرارها بكون الطلب يرمي في أساسه لنقل الملكية وذلك بمقتضى الحكم عدد 1765/2021 ملف عدد 357/7110/2020 صادر بتاريخ 28-4-2021 . و أنه ضمنا لحقوق كتلة الدائنين قام السندك من جديد بالتقدم أمام المحكمة الابتدائية لمدينة سلا بنفس الطلب وذلك بواسطة الأستاذ [محمد (ب.)] والذي صدر بشأنه الحكم عدد 637/2021 في الملف رقم 254/1402/2021 بتاريخ 16/11/2021 الذي قضى بعدم الإختصاص مستندا لمقتضيات المادة 581 من مدونة التجارة , اعتبارا لكون المحكمة المختصة هي تلك المفتوح أمامها المسطرة . و بناء على تعذر عملية نقل الملكية واستحالة العثور على الوثائق المعززة والمطلوبة من طرف السيد المحافظ على الاملاك العقارية بسلا المدينة سيما أن السندك حاول العثور عليها بالوحدات التابعة للشركة بالمنطقة الصناعية لحي الرحمة - سلا وبمقر الشركة بالبرج الغربي -توين سانت- المعاريف- الدار البيضاء لكن دون تسجيل نتيجة . و أن السندك بحث عن الوثائق المطلوبة من طرف المحافظ العقاري عند سندك التصفية السابق و مراقب المسطرة والسجل التجاري بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء هذا دون العثور على الملفات بالسجل التجاري للمحكمة التجارية بالرباط والمحكمة الابتدائية بسلا . و أنه قام برفع دعوى قضائية أمام المحكمة التجارية بالدر البيضاء والتي التمس من خلالها التصريح بثبوت عملية الإندماج والإذن بنقل

الملكية في مواجهة الشركات المندمجة وبحضور المحافظ على الأملاك العقارية بسلا المدينة . وقضت المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20-10-2022 في الملف عدد 7000/8213/2022 تحت عدد 9989/2022 بثبوت عمليات الإدماج وتحققها والإذن لمحافظ سلا المدينة بنقل ملكية الرسوم العقارية التالية : [شركة ص.ل.] - رسمها العقاري عدد 20/ 2791/ [شركة ش.ل.] رسمها العقاري 20/ 2801 [شركة ل.أ.] رسمها العقاري 20/ 2783/ إلى ملكية شركة [م.] وتسجيل كمالك للعقارات . و أن الحكم الذي صدر يبقى ابتدائيا إلى حين تبليغه وربما إستئنافه من لدن الأطراف. و أنه بناء على تقدم السيد [كريم م.] الحامل للبطاقة الوطنية عدد [CIN] والسكن بـ [العنوان] -الرباط رقم حالته المدنية 561/2A /1978 بطاقته الوطنية صالحة إلى غاية 03/01/2023، لدى السيد ب عرض لشراء العقار ذي الرسم العقاري 2791/20 المملوك لشركة [ص.] المندمجة مع شركة [م.] محل التصفية القضائية بما مجموعه 8.599.640,00 درهم شاملة لواجب الخزينة و أنه سيتم تمويله بواسطة منتج المرابحة العقارية لبنك [ا.ل.] . و أنه سبق إنجاز خبرة بواسطة الخبير [محمد م.] المقيد بالجدول الوطني للخبراء والكائن بعنوانه بحي المحيط الرباط. و أن الخبرة أنجزت في مرحلة ما قبل جائحة كورونا التي كانت تعرف إنتعاشا لسوق العقار عكس ما هو عليه الحال اليوم بعد العودة التدريجية مع الإشارة للركود الذي تعرفه الوضعية الإقتصادية على المستوى الوطني والدولي. و أن الثابت من سجلات المحافظة العقارية بسلا -المدينة أن العقار عبارة عن أرض عارية، في حين أنه عبارة عن عقار صناعي به بناية تضم طابق أرضي وتحت أرضي وطابق علوي وسور يحيط به من جميع الواجهات وباب رئيسي وثانوي وبناية للحراسة والمراقبة. و أنه تطبيقا لمقتضيات المادة 654 من مدونة التجارة التي نصت على أنه يمكن للقاضي المنتدب أن يأذن استثناء تحت نفس الشروط بالبيع إما بمزايدة ودية بالثمن الإفتتاحي الذي يحدده وإما بالتراضي وفقا للثمن والشروط التي يحددها و أنه منذ فتح المسطرة وتعيينه سنديكا لها فإنه لم يتقدم أحد بأي عرض لاقتناء أي عقار من العقارات أعلاه. وبذلك تكون إمكانية اللجوء إلى مزايدة ودية بمدلول المادة يبقى واردا أمام تعذر وتأخر إجراءات نقل الملكية هذا إضافة لكونه سيغفي المسطرة من مصاريف التسجيل والتحفيز في حالة نقل الملكية . و أن العرض المقدم يبقى جديا ومقبولا لاعتبارات قانونية وواقعية بالإضافة لكونه يمكن من تشجيع المستثمرين و المهتمين للتقدم بعروض بخصوص عقارات [م.] الكائنة بالمنطقة الصناعية لحي الرحمة سلا . وعليه فإن السيد [محمد ع.] وأمام الإكراهات التي تعرفها المسطرة والضغط الإجتماعي والتتبع اليومي للأجراء بخصوص مستحقاتهم ومآل المسطرة وحماية لهذه العقارات من الترامي أو التديس أو التزوير . فإنه يقترح: الإعلان عن بيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 2791/20 المملوك لشركة [ص.] المندمجة مع شركة [م.] محل التصفية القضائية مع تحميل المشتري جميع المسؤوليات المادية والقانونية والمرتبطة بالوضعية القانونية والواقعية للعقار ومباشرة الإجراءات القانونية اللازمة لحيازة العقار بعد بيعه والإنتفاع به بمزايدة ودية تطبيقا لمقتضيات المادة 654 من مدونة التجارة مع تحديد شكليات البيع طبقا للقانون ، و أرفق طلبه بنسخة من تقرير الخبرة العقارية ، و نسخة من طلب تقديم عرض لشراء العقار المملوك لشركة [ص.] و نسخة من شيك بنكي و الحكم القضائي المؤرخ في 20-10-2022 ملف عدد 7000-8213-2022. و بجلسة 8-11-2022 حضر السيد [محمد ع.]) و كذا مقدم العرض السيد [كريم م.]) معبرا عن رغبته في شراء العقار المملوك لشركة [ص.] ذي الرسم العقاري عدد 20-2791 و أنه ملتزم بالسهر على تحويل ملكية العقار لشركة [م.] و هو على علم بالأحكام الصادرة حول طلبات تحويل الملكية و التي قضت بعدم الإختصاص و كذا الحكم الأخير القاضي بثبوت عملية الاندماج. و بناء على الأمر عدد 1612 الصادر بتاريخ 15/11/2022 في الملف عدد 2031/8304/2022 و القاضي بالإعلان عن مزايدة ودية لبيع الرسم العقاري عدد 2791/20 انطلاقا من ثمن افتتحي قدره: 8.599.640,00 درهم، والتزام مقدم العرض بالسهر على عملية نقل ملكية العقار لشركة [م.]. و بجلسة 14/12/2022 حضر السيد [محمد ع.]) و أفاد أنه قام بجميع إجراءات الشهر و النشر و حضر السيد [كريم م.]) و لم يتقدم للمزايدة الودية أي متزايد آخر و تقدم بعرض في حدود مبلغ 8.605.140,00 درهم يتضمن واجب الخزينة و إلترزم بالتقيد بمقتضيات الأمر المشار إليه أعلاه و أنه على علم بوضعية العقار من الناحيتين المادية و القانونية ، و أفاد بأنه يرغب في إنشاء وحدة لإنتاج الأثاث المنزلي و أنه سيقوم بتشغيل 100 عامل و بصفة غير مباشرة حوالي 300 شخص ، و أشعر بوجود واقعة إحتلال بدون سند وبعد تبادل المذكرات والتعقيبات واستيفاء باقي الإجراءات المسطرية صدر الامر المشار اليه أعلاه استأنفه المستأنفون مستنديين على الاسباب الآتية : أسباب الاستئناف عرض الطاعنون أساسا حول عدم قانونية الأمر بالموافقة على البيع بمزايدة ودية لعقار في غير ملكية الشركة الخاضعة للتصفية القضائية فإن الثابت من محتويات ووثائق الملف أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 20/2791 الذي وافق القاضي المنتدب في مسطرة التصفية القضائية على بيعه بمزايدة ودية، ليس في ملكية شركة [م.] الخاضعة للتصفية القضائية و إن الأمر المستأنف يكون بذلك قد باع عقارا لا يدخل في

أصول الشركة الخاضعة للتصفية القضائية، و يخرج بالتالي عن نطاق اختصاصات القاض القاضى المنتدب، و إن الالتزامات الواردة بالأمر عدد 1612 الصادر بتاريخ 2022/11/15 في الملف عدد 2022/8304/2031 و القاضي بالإعلان عن مزايمة ودية لبيع الرسم العقاري المذكور ، فهي من جهة تؤكد أن هذا العقار ليس من مشتملات أصول الشركة موضوع التصفية القضائية ، و من جهة أخرى أنها التزمات لا تستند على أي أساس قانوني ، ما دام أن العقار لازال في ملكية الغير. حيث انه ما دام أن الأمر بالموافقة على البيع بمزايمة ودية يتعلق بعقار في غير ملكية الشركة الخاضعة للتصفية القضائية، وانه صدر حكم بنقل ملكية لم يصبح نهائيا بعد، فانه بذلك يكون مخالفا للقانون، و يلتمس المشتاقون الحكم بإلغائه لهذا السبب و احتياطيا حول اثر الحكم بثبوت عملية الاندماج و بنقل الملكية فانه يستشف من محتويات الأمر المستأنف، سواء في وقائعه أو تعليلاته انه أكد على واقعة أن العقار موضوع الموافقة على بيعه بالمزايمة الودية، هو في طور الاندماج ، و اعتبر هذه المرحلة من المؤشرات السلبية بالنسبة لمقدم العرض ، بدعوى أنه سيتحمل أعباء إجراءات و مصاريف إضافية ، مما يشفع له بالموافقة على عرضهن الحقيق و الواقعا خلاف ذلك ، لان الثابت هو أن مرحلة صدور حكم بالإندماج تعتبر انتصارا و نجاحا مميزا لفائدة كتلة الدائنين ، لأنها هي المفتاح الأول لمباشرة المساطر الموصلة للحصول على المداخل التي من شأنها ضمان حقوق كتلة الدائنين ، و أساسا العمال خاصة وان مستحقاتهم و نظرا هامة ، و لا يمكن المساس بها فانه بذلك، يكون المستأنفون محقين في المطالبة بإلغاء الأمر المستأنف لعدم قانونيته و احتياطيا جدا : حول القيمة الحقيقية للعقار موضوع الأمر بالموافقة على بيعه بمزايمة ودية فإن الثابت أن العقار موضوع الأمر المستأنف ، و كما ورد بوقائع الأمر عبارة عن عقار صناعي به بناية تضم طابق ارضي و تحت ارضي ، و طابق علوي ، و سور يحيط به من جميع الواجهات، و باب رئيسي و ثانوي، و بناية للحراسة و المراقبة ، و الكل على مساحة 3302 مترا مربعا، و لا يشتمل حسب تقرير الخبرة على: طابق ارضي به مقهى و مكاتب وقاعة للاجتماعات و محل للتغليف و طابق علوي به معمل و مكاتب على مساحة مغطاة بالبناء فانه حسب هذه المواصفات فان الأمر يتعلق بمعمل متوفر على كافة المرافق و قابل للاستغلال وان القيمة الإجمالية للعقار على الأقل كما حددها الخبير في 12.285.200 درهم كما هو ثابت من الصفحتين رفقته من تقرير خبرة [محمد م.] (م : 2 + 3) لذلك يلتمسون الحكم بإلغاء الأمر المستأنف و المحكمة ثبت من جديد : أساسا :الحكم تبعا لذلك بإلغاء الأمر المستأنف والحكم تبعا لذلك بإجراء خبرة جديدة لتحديد القيمة الحقيقية لثمن انطلاق البيع و حفظ حق المستانفين في الإدلاء بمستنجاتهم. و ادلت بنسخة من الأمر رقم 1693 و صورة من الصفحة المتعلقة بالعقار موضوع الأمر المستأنف من خبرة [محمد م.] و صورة لشهادة الملكية للعقار موضوع البيع و صورة قرار التعيين مصفيا و بجلسة 8/5/2023 ادلى نائب المستأنف عليه بمذكرة جوابية جاء فيها أن مسطرة التصفية القضائية مفتوحة منذ أزيد من عشر سنوات وأن عملية بيع أصول شركة [م.] متعثرة بسبب إشكالات نقل ملكية العقارات لكون مسؤولي الشركة ومسيريها قد غادروا بعدالنطق بالتصفية القضائية دون القيام بالإجراءات القانونية لتسجيل شركة [م.] كمالكة لمجموع الأصول العقارية التي تقع تحت حيازتها الشيء الذي تعذر معه بيعها بالمزاد العلني وهو ما سبق الإشارة له بالتفصيل في أمر السيد القاضي المنتدب و إن الأمر الصادر عن السيد القاضي المنتدب والقاضي بالموافقة على البيع قد جاء مستجمعا للشروط و العناصر القانونية المتطلبة و اللزامة تطبيقا للمقتضيات المادة 654 من مدونة التجارة وكذا الشروط الإستثنائية اللازمة لمباشرة البيع بالمزايمة الودية حيث سبق للسنديك التقدم أمام المحكمة الإدارية بالرباط و قضت بعدم الاختصاص و تقدم أمام المحكمة الابتدائية بسلا التي قضت بدورها بعدم الاختصاص ، وأنه رغم القيام بإجراءات النشر والإشهار والتعليق إلا أنه لم يتقدم أحداً بغير عرض وان عملية البيع ستعفي المسطرة من المصاريف المتطلبة لنقل الملكية وإجراءات التسجيل والتحفيز وان العقار تم تقويمه في فترة ما قبل جائحة كورونا أي ان قيمته بالنظر لقيمة السوق الحالية تبقى مقبولة واعتبارا للركود الذي يعره العقار في هذه الفترة و للزامة الاقتصادية و آثارها على الاقتصاد الوطني . لذلك يلتمس تأييد امر السيد القاضي المنتدب الصادر بتاريخ 14/12/2022 امر عدد 1693/222 ملف رقم 2022/8304/2116. و بجلسة 22/5/2023 ادلى نائب المستانفين بمذكرة تعقيب يتشبهون من خلالها بكافة أسباب استئنافهم المعتمدة، و الملخصة في عدم قانونية الأمر بالموافقة على البيع بمزايمة ودية لكون العقار في غير ملكية الشركة الخاضعة للتصفية القضائية و أن الأمر المستأنف اعتبر أن الحكم بثبوت عملية الإندماج و بنقل الملكية له آثار سلبية بالنسبة لمقدم العرض، بدعوى انه سيتحمل أعباء إجراءات و مصاريف إضافية، بينما الحقيقة هيعكس ذلك ، لان العقار سترتفع قيمته لفائدة كتلة الدائنين وهذا أمر واضح و طبيعي جدا و أن القيمة الحقيقية للعقار موضوع الأمر بالموافقة على بيعه بمزايمة ودية أعلى بكثير من ما حدده الأمر المطعون فيه، بدليل ما حدده الخبير [محمد م.] في تقريره قبل أن يعمد إلى خفض نسبة 30% من دون بيان أي سبب أو تعليل. لذلك يلتمسون لذلك يلتمسون الحكم بإلغاء الأمر المستأنف و المحكمة ثبت من جديد : أساسا :الحكم تبعا

لذلك بإلغاء الأمر المستأنف والحكم تبعاً لذلك بإجراء خبرة جديدة لتحديد القيمة الحقيقية لثمن انطلاق البيع و حفظ حق المستأنفين في الإدلاء بمستنتاجاتهم. وبناء على ادراج الملف أخيراً بجلسة 22/5/2023 والفي بالملف مذكرة تعقيب لنائب المستأنفين وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 19/6/2023. محكمة الاستئناف حيث استند المستأنفون في استئنافهم على الأسباب المفصلة اعلاه. وحيث تمسك المستأنفون بكون العقار ذي الرسم العقاري عدد 2791/20 موضوع الموافقة على بيعه بالمزايدة الودية من قبل القاضي المنتدب لا يوجد في ملكية شركة [م.] وأنه يوجد في ملكية الغير. وحيث انه من جهة فانه كما تشترط الصفة في الدعوى تشترط الصفة كذلك في الدفع والمستأنفين باعتبارهم عمالاً دائنين لشركة [م.] فصفتهم تقتصر على اثاره الدفع التي تمس مصلحتهم كدائنين للشركة المذكورة، اما اثاره الدفع بكون العقار مملوك للغير فان هذا الغير هو وحده من يملك الصفة في اثارته وهذا الأمر يزكيه ما ذهب اليه المشرع المغربي في الفصل 485 من ق ل ع من كون بيع ملك الغير يقع صحيحاً: 1- إذا اقره المالك 2- إذا كسب البائع فيما بعد ملكية الشيء ، وإذا رفض المالك الإقرار كان للمشتري ان يطلب فسخ البيع وزيادة على ذلك يلتزم البائع بالتعويض اذا كان المشتري يجهل عند البيع ان الشيء مملوك للغير ولا يجوز اطلاقاً للبائع ان يتمسك ببطلان البيع بحجة ان الشيء مملوك للغير. وبالتالي فانه للمالك وحده الذي وقع التصرف في ملكه بالبيع ان يتمسك بكون البيع وقع على ملك الغير وان يطلب بطلان البيع كما ان له حق اقرار ذلك البيع واجازته ، كما انه ومن جهة فانه وفي نازلة الحال فان البيع انصب على عقار يعتبر من اصول شركة [م.] استناداً على عملية الإندماج التي وقعت بينها وبين شركة [ص.] وهي عملية الإندماج التي اقرها الحكم عدد 9989 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/10/2022 ملف عدد 7000/8213/2022 حيث قضى بثبوت عمليات الإندماج ومن بينها عملية الإندماج بين شركة [م.] وشركة [ص.] والإذن للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بمدينة سلا بنقل ملكية مجموعة من الرسوم العقارية لفائدة شركة [م.] ومن بينها الرسم العقاري موضوع المزايدة الودية عدد 20/2791 المملوك لشركة [ص.] كما انه ومن جهة اخرى فان مقتني العقار عن طريق المزايدة الودية [كريم (م.)] وحسب الثابت من وثائق الملف واقره الأمر المستأنف هو على علم بوضعية العقار موضوع المزايدة الودية وملتزم بجميع التحملات التي اشعر بها وباتمام اجراءات نقل الملكية امام المحافظة على الملكية سلا المدينة وسلوك باقي الإجراءات الإدارية والقضائية والتي من شأنها تسجيل العقار ذي الرسم العقاري عدد 2791/20 الذي هو حالياً مسجل في اسم شركة [ص.] في اسم شركة [م.] ، وبالتالي فان ما اثاره المستأنفون يبقى بدون اساس ويتعين رده. وحيث تمسك المستأنفون بكون القيمة الحقيقية للعقار هي 12285200,00 درهم كما حددها الخبير والتمسوا اجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية لإنطلاق عملية البيع. وحيث انه وبالرجوع الى تقرير الخبرة تبين بان الخبير حدد قيمة العقار في مبلغ 12285200,00 درهم الا ان الخبير قام بتخفيض قيمة العقار بنسبة 30 % لتكون نقطة انطلاق البيع بالمزاد العلني، حيث ان المزايدة انطلقت من ثمن قدره 8599640,00 درهم ، كما تبين من محضر جلسة البيع بالمزايدة الودية المنعقدة بتاريخ 14/12/2022 ان عملية البيع تمت بالمزايدة الودية ولم يتقدم للمزايدة أي متزايد اخر امام العرض الذي تقدم به المسمى [كريم (م.)] الذي تقدم بعرض قدره 8605140,00 درهم يتضمن واجب الخزينة في حدود 3% كما ان الأمر المستأنف اعتبر بان البيع بالمزايدة الودية سيعفي المسطرة من مصاريف التسجيل والتحفيز والمصاريف القضائية والحراسة فضلاً عن أنه سيوفر سيولة مهمة لتوزيعها على الدائنين في وقت وجيز وبالتالي فان منازعة الطاعنين في ثمن البيع تبقى غير جدية بالإعتبار. وحيث يتعين لأجله التصريح برد الإستئناف وتأييد الأمر المستأنف وإبقاء الصائر على رافعه. لهذه الأسباب تصرح وهي تبت انتهائياً وعلنياً وحضورياً. في الشكل: في الموضوع: تأييد الامر المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعيه.