

# Saisie immobilière : L'action en nullité des procédures de vente est irrecevable lorsqu'elle est introduite après l'adjudication (CA. com. Casablanca 2023)

Identification			
<b>Ref</b> 63420	<b>Jurisdiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4400
<b>Date de décision</b> 20230710	<b>N° de dossier</b> 2023/8232/1854	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Vente aux enchères, Procédure Civile		<b>Mots clés</b> Vente aux enchères, Saisie immobilière, Procédures d'exécution, Notification au débiteur saisi, Irrecevabilité, Forclusion, Délai de contestation, cahier des charges, Adjudication, Action en Nullité	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

En matière de saisie immobilière, la cour d'appel de commerce examine la recevabilité d'une action en nullité des procédures de vente aux enchères introduite après l'adjudication. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande irrecevable au motif qu'elle avait été formée après la clôture de la vente, en application de l'article 484 du code de procédure civile. L'appelant, héritier du débiteur saisi, soutenait que la forclusion prévue par ce texte était subordonnée à la notification préalable de la date de la vente au débiteur, formalité qui aurait été omise. La cour écarte ce moyen en se fondant sur le procès-verbal d'adjudication, lequel fait foi jusqu'à inscription de faux des diligences accomplies. Elle relève que ce document établit la réalité de la double notification de la date de la vente au débiteur saisi, conformément aux prescriptions légales. La cour juge par ailleurs que le débat sur le montant du loyer mentionné au cahier des charges est clos, cette question ayant déjà été tranchée par une précédente décision passée en force de chose jugée. Dès lors, la cour rappelle que toute contestation relative à la nullité des procédures de saisie immobilière doit être présentée avant l'adjudication, l'exception tenant au défaut de notification n'étant pas caractérisée. Le jugement ayant rejeté la demande est en conséquence confirmé.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت السادة ورثة أمينة (ل.) بواسطة دفاعهم ذ/ محمد حسني قباج بمقال استئنائي مؤدى عنه بتاريخ 12/04/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/09/2022 تحت عدد 8291 في الملف رقم 4250/8213/2022 والقاضي :

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع: برفضه وبتحميل رافعيه الصائر.

في الشكل:

وحيث قدم الاستئناف وفق صيغته القانونية صفة و أجلا و أداء فهو مقبول شكلا .

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن المستأنفين السادة ورثة أمينة (ل.) تقدمت بمقال افتتاحي مؤدى عنه بتاريخ 22/04/2022 والذي يعرض فيه أن المرحومة المسماة قيد حياتها "أمينة (ل.)" كانت مالكة للعقار ذي الرسم عدد 1/68858، للملك المسمى "علمي 1"، وأن العقار المذكور كان به محل تجاري مكترى للمدعية الثانية و أن المرحومة كانت مدينة للمدعى عليه الاول وأنه لأجل استخلاص مبلغ الدين تقرر بيع العقار الذي في ملكية المرحومة بالمزاد العلني من طرف مأمور التنفيذ بالمحكمة التجارية، بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2007/11/29 عدد 2007/31536 ملف عدد 2007/4/31365 و أنه أثناء القيام بإجراءات البيع بالمزاد العلني، كان لابد من القيام بعدة إجراءات مسطرية متعلقة ببيع العقار بالمزاد العلني، وهي الإجراءات المنصوص عليها قانونا و انه كان أول إجراء تم القيام به هو إنجاز محضر إنذار استجوابي بتاريخ 03/01/2008 والذي على أساسه تم إنجاز دفتر التحملات، وقد جاء في المحضر ان العقار السالف الذكر، وهو عبارة عن مقهى تحمل اسم "LEKARA NOTTE" و التي وجد خلالها المسمى بذكره "محمد (م.)" مسيرا المقهى و انه بعد عدة مزادات ابتداء من مبلغ 1.382,400,00 درهم المحدد من طرف الخبير السيد مصطفى (ا.)، إلى أن ارتفع الثمن إلى مبلغ 1.780,000,00 درهم قدمه "محمد (م.)" و أن ت.و.ب. وافق عن آخر عرض مقدم لكونه يتناسب مع قيمة وأهمية العقار محل البيع العقاري و انه تقرر بعد ذلك الموافقة على البيع لفائدة السيد محمد (م.) الذي أدى الثمن الراسي به المزاد، بالإضافة إلى واجب الخزينة و المصاريف بواسطة شيك بنكي مضمون الأداء، و أنه بعد انصرام إجراءات البيع تم تفويت العقار المشار إليه، للسيد محمد (م.)، وأنه بعد انتقال ملكية العقار لهذا الأخير توقفت مكترية المحل التجاري والذي هو عبارة عن مطعم للمأكولات الخفيفة، عن أداء الوجيبة الكرائية لعدم معرفتها للمالك الجديد للعقار و لكونها لم تكن طرفا في ملف البيع بالمزاد العلني و لا علاقة لها به و ان المالك الجديد للعقار استصدر حكما عن المحكمة التجارية عدد 10026 في الملف عدد 2013/6/2650 قضى بالحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدة المدعي مبلغ 111.500,00 درهم من قبل الواجبات الكرائية عن الفترة من 21/04/2011 إلى متم فبراير 2013 مع شموله بالنفاذ المعجل وبتعويض عن التماطل قدره 5000 درهم و بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ المبلغ للمدعى عليها بتاريخ 06/09/2012 والحكم تبعا لذلك بإفراغها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها من المحل التجاري الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء وبتحميل المحكوم عليها الصائر و برفض باقي الطلبات، فاستأنف الحكم المذكور مطالبا بأداء الواجبات الكرائية عن نفس المدة السابقة، لكن برفع السومة الكرائية إلى 20.000,00 درهم عوض 5000,00 درهم، مستندا في ذلك على دفتر التحملات كونه محضر رسمي يشير إلى أن المحل مكترى للغير بسومة شهرية قدرها 20.000,00 درهم و أن محكمة الاستئناف قضت في القرار 5397

في الملف عدد 3288/8206/2014 بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب النفاضة و الحكم من جديد بأداء مبلغ 44.600,00 درهم كواجب النفاضة عن المدة من 21/04/2011 إلى متم فبراير 2013، و تأييده في الباقي مع تعديله و ذلك بالرفع من المبلغ المحكوم به بخصوص أداء الكراء من 111.500,00 درهم إلى مبلغ 446.000,00 درهم و بخصوص التعويض برفعه من مبلغ 5.000,00 درهم إلى مبلغ 15.000,00 درهم مع جعل الصائر بالنسبة، غير أن إجراءات التنفيذ كلها تمت بناء على تصريحات ومعطيات مغلوطة، ومخالفة للواقع والتي تم على أساسها مطالبة المالك الجديد للعقار لشركة "و.ش." بالأداء كما أن القرار أعلاه تم تبنيه بناء على مبلغ الكراء الذي جاء به دفتر التحملات الذي سبق الإدلاء به والذي ينص على أن مبلغ الكراء هو 20.000,00 درهم و ليس 5000.00 درهم وهذا مخالف تماما للحقيقة مما يتعين رده، و المطالبة ببطلان إجراءات البيع، لذلك يلتمسون الحكم ببطلان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني موضوع ملف التنفيذ عدد 2008/92 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعى عليهم الصائر، و عزز المقال بشهادة ملكية، محضر انذار استجوابي، دفتر التحملات، محضر حجز تنفيذي على عقار، اشعار بالحجز، محضر عدم تقديم عروض، محضر مزايمة، طلب موافقة على عرض، محضر اخباري، محضر إرساء المزاد، حكم ابتدائي، قرار استئنافي، عقد كراء و عقد تسيير حر.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليه بمذكرة جواب بجلسة 01/09/2022 جاء فيها أن ورثة أمينة (ل.) لم تكن لهم اية علاقة بالقضية ، وأن المعني بالأمر هي السيدة أمينة (ل.) وأنه ليس ضمن الوثائق ما يفيد بحلول الورثة محل السيدة أمينة (ل.) وأن المدعين يفتقدون للصفة والمصلحة للتقاضي في مواجهته و أن دعوى البطلان قد طالها التقادم طبقا لمقتضيات الفصل 484 من ق م ق م اذ انه كان يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب ، قبل السمسرة ، وتتبع في هذا الطعن نفس المسطرة المشار إليها في الفصل السابق المتعلقة بدعوى الاستحقاق وهو ما لم يتم احترامه، كما أن الإجراءات التي تمت لحين عملية البيع كانت سليمة مطابقة للقانون ، ولم يطعن فيها بالزور ، حتى يمكن اعتماد طلب البطلان عملا بمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع و انه دائن امتيازي ودائن ثبتت دائنيته بأوراق رسمية غير منازع فيها بالزور وحكم قطعي نهائي غير قابل للتأويل كما أنه حسن النية ولا علاقة له بالمزاعم الواردة بالطعن بالبطلان والتي ترجع لوقائع وإجراءات تمت وانتهت منذ سنوات خلت، لذلك يلتمس الحكم بانعدام صفة التقاضي لدى ورثة أمينة (ل.) والحكم بتقادم الدعوى و الحكم بعدم قبول الدعوى و احتياطيا في الموضوع الحكم برفض دعوى المدعين و تحميلهم المصاريف.

و بعد تبادل المذكرات و الردود أصدرت المحكمة الحكم المشار اليه أعلاه موضوع الطعن بالاستئناف و المؤسس على الاسباب التالية :

#### أسباب الاستئناف

حيث يتمسك المستأنفين قضت المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه بالاستئناف برفض طلب المستأنفين معللة قضاءها بتعليل فاسد منزل منزلة انعدامه وخارقة بذلك مقتضيات الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنها اعتبرت في تعليل حكمها أن طعن المستأنفين في إجراءات الحجز قد قدم بعد إجراءات السمسرة وبالتالي غير ذي أساس مرتكزة في ذلك على مقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه : "يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة". لكن لئن كان لا يجوز الطعن في إجراءات الحجز العقاري إلا قبل السمسرة، تماشيا مع مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م أعلاه، فإن ذلك يكون رهينا ومشروطا بإشعار المحجوز عليه بتاريخ إجراء السمسرة وفق مقتضيات الفصل 37 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، وذلك كما ينص عليه الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية الذي يلزم عون التنفيذ بضرورة إخطار المنفذ عليه بوجود الحضور في اليوم المحدد للسمسرة ، وأن مواجهة المحكمة للمستأنفين بضرورة تقديم الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز قبل السمسرة تطبيقا للفصل 484 المذكور، دون الرجوع إلى شواهد التسليم والتحقق من وقوع الإشعار المنصوص عليه في الفصل 476 أعلاه لمورثة المستأنفين السيدة أمينة (ل.)، يكون ما قضى به الحكم المستأنف وما اعتمده من مقتضى الفصل 484 غير مستند على أساس إذ كان جليا بمحكمة الدرجة الأولى أخذها بعين الاعتبار دفوعات المستأنفين الجدية والموجبة للبطلان بخصوص التناقض الصارخ بين مبلغ السومة الكرائية المضمنة بدفتر التحملات والمبلغ الحقيقي لهذه السومة الكرائية المضمن بعقد الكراء، وكذا التقيد

بالزامية وجود إشعار المنفذ عليه بإجراءات السمسرة، عوض مواجهتهم بضرورة الطعن بالبطلان قبل السمسرة إلا أن المحكمة الموقرة ارتأت خلاف ذلك، ولم تتأكد حتى من وقوع إخطار المنفذ عليه بتاريخ هذه السمسرة من عدمه إذ دأب الإجتهااد القضائي لمحكمة النقض على اشتراط وجود إخطار للمنفذ عليه بتاريخ السمسرة قبل اعتبار إلزامية الدفع ببطلان إجراءات الحجز قبل هذه السمسرة إذ نذكر على سبيل المثال قرار محكمة النقض عدد 482 المؤرخ في 06-02-2008 ملف مدني عدد 611-1-11-2005 وكذا القرار عدد 236/1 الصادر عن محكمة النقض والمؤرخ في 30/05/2013 في إطار الملف التجاري عدد 1434/3/1/2011 إذ يتبين للمحكمة أن الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد جانب الصواب فيما قضى به وجاء تعليقه ناقصا وهو ما يوازي انعدامه، الأمر الذي يتناسب معه القول والحكم بإلغائه والحكم من جديد ببطلان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني موضوع ملف التنفيذ عدد 2008/92 ، لذلك يلتزمون بإلغاء الحكم عدد 8291 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 08/09/2022 في الملف عدد 4250/8213/2022 فيما قضى به من رفض الطلب، وبعد التصدي الحكم من جديد ببطلان إجراءات بيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 68858/1 بالمزاد العلني موضوع ملف التنفيذ عدد 2008/92 و شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المستأنف عليهم الصائر.

أدلو : نسخة من الحكم عدد 8291

و بجلسة 05/06/2023 أدلى دفاع السيد محمد (م.) بمذكرة جواب جاء فيها أنه يؤكد بداية بأنه لم يتم استدعائه خلال المرحلة الابتدائية ، مما يشكل خرق مسطري جوهري وذلك بحرمانه من درجة من درجات التقاضي يتعين معها إرجاع الملف للمحكمة التجارية للبت فيه من جديد لتعلق ذلك بالنظام العام و أما بخصوص موضوع الدعوى فالعارض اقتنى العقار موضوع النزاع بناء على دفتر التحملات المحدد للسومة الكرائية في مبلغ 20000.00 درهم و أن عملية البيع تمت بعد استنفاذ كل إجراءات التبليغ وأنه بغض النظر عن تقادم الدعوى بمرور 5 سنوات عملا بأحكام مدونة التجارة ، فإنه يؤكد بأن كل التبليغات والاشعارات قد تمت بطريقة قانونية و أنه اقتنى هذا العقار مدة ناهزت 12 سنة ، وأنه ترتبت حقوق للأغيار على هذا العقار ، بالإضافة إلى الاستثمارات التي أنجزها العارض في هذا المحل فور شرائه و أنه للإشارة فقط فإن موضوع السومة الكرائية سبق أن نوقشت أمام هذه المحكمة ، والتي أصدرت قرارا بتاريخ 28/10/2015 في الملف عدد 3288/8206/2014 قرار عدد 5397 اعتبر السومة الكرائية محددة في مبلغ 20.000.00 درهم طبقا لدفتر التحملات و أن الأحكام تحوز حجتها على الوقائع التي تثبتها حتى قبل صيرورتها نهائية ، لذلك يلتمس الحكم برد الاستئناف.

أدلى : نسخة قرار

و بجلسة 05/06/2023 أدلى دفاع المستأنف عليه بمذكرة جواب جاء فيها أن الاستئناف غير مبرر، وغير مبني على أساس قانوني. ذلك أن مقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية صريح ومضمن بقانون نظامي الزامي ويبدأ بعبارة " يجب أن الحكم المستأنف طبق القانون لا غير، برفض بطلان إجراءات البيع العقاري لفوات أجل الطعن وبسنتين " و أن المشتري أصبح مالكا للعقار المبيع، وقد يكون تصرف فيه بالبيع أو الكراء و أن المشتري السيد محمد (م.) الذي رسا عليه المزاد حسن النية، ولا يمكن أن يضار بطلب بطلان الإجراءات و أن من يدعي شيئا عليه إثباته و أن الادعاء بعدم إشعار المالك غير مثبت بدليل، كما أن مسطرة البيوعات العقارية تراقب بدقة وصرامة من طرف قاضي التنفيذات و قد أعيدت عملية تعيين تاريخ السمسرة أكثر من مرة لترسو على المشتري الحالي وفي كل مرة تتكرر عملية المراقبة و أن المستأنف عليهم لم يطعنوا في التبليغ في أوانه، كما لم يطعنوا في الإجراءات إلا بعد صيرورة الملكية ، لذلك يلتمس تأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2022.09.08 عدد 8291 في الملف.2022/4250

أدلى : صورة محضر رسو المزاد العلني للعقار المتضمن لصحة الإجراءات قبيل المزاد .

و بجلسة 19/06/2023 أدلى دفاع المستأنف عليهم بمذكرة تعقيبية جاء فيها بخصوص استدعاء المستأنف عليه الثاني خلال المرحلة الابتدائية: أنهم خلال المرحلة الابتدائية سهرروا على تبليغ جميع أطراف الدعوى بمن فيهم رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء و أن المفوض القضائي ، السيد حسن (ع.) هو من حولت له مهمة التبليغ. إذ يكفي للمحكمة الموقرة الرجوع إلى الملف الابتدائي للتأكد من استدعاء المستأنف عليه الثاني داخل الأجل القانوني وفقا لمقتضيات الفصل 37 و ما يليه من ق.م.م، مما يتعين معه

رد هذا الدفع لعدم مصداقيته.

و بخصوص مبلغ 20000.00 درهم المضمن بدفتر التحملات : إن عقد الكراء المبرم بين المالكة الأصلية للعقار السيدة قيد حياتها أمينة (ل.) و شركة و.ش. كان مقابل سومة كرائية مقدرة في 5000.00 درهم بتاريخ 22 يونيو 2003 بينما شركة و.ش. في ش. م.ق قامت بتحرير عقد تسيير حر لفائدة السيد انويدر (ه.)، مقابل مبلغ 20000.00 درهم شهريا و شتان بين عقد الكراء و عقد التسيير الحر كما عرفه المشرع من خلال الفصل 152 من مدونة التجارة فمحضر الإنذار الاستجوابي الذي على أساسه تم تحرير دفتر التحملات، جاء فيه أن السيد انويدر (ه.) هو مكتري المقهى بسومة كرائية قدرها 20000.00 درهم هو محضر باطل لكون هذه السومة هي مقابل عقد التسيير الحر و ليس عقد الكراء و المحدد فقط في مبلغ 5000.00 درهم كما سبق الإشارة لذلك عبر المقال الافتتاحي للدعوى خلال المرحلة الابتدائية، و هذا خلاف لما جاء في محضر التحملات الذي على أساسه بتت محكمة الاستئناف التجارية في الملف عدد 2014/8206/3288 قرار عدد 5397. ، مما يتعين معه ببطان إجراءات البيع للعقار أعلاه.

و بخصوص رفض بطلان إجراءات البيع العقاري : إنه ولئن كان لا يجوز الطعن في إجراءات الحجز العقاري إلا قبل السمسرة، تماشيا مع مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م أعلاه، فإن ذلك يكون رهينا و مشروطا بإشعار المحجوز عليه بتاريخ إجراء السمسرة وفق مقتضيات الفصل 37 و ما يلي من ق.م.م، و ذلك كما ينص عليه الفصل 476 من ق.م.م الذي يلزم عون التنفيذ بضرورة إخطار المنفذ عليه بوجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة و أن مواجهة محكمة الدرجة الأولى للمستأنف عليهم بضرورة تقديم الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز قبل السمسرة تطبيقا للفصل 484 أعلاه، دون الرجوع إلى شواهد التسليم و التحقق من وقوع الإشعار المنصوص عليه في الفصل 476 أعلاه لمورثهم السيدة أمينة (ل.)، تكون قد جانبت الصواب و خالفت القانون ، مما يكون معه الحكم المطعون فيه بالاستئناف غير مستند على أساس قانوني سليم، مما يتعين معه إلغاؤه القول و الحكم من جديد ببطلان إجراءات بيع العقار موضوع ملف التنفيذ عدد 92/2008 بالمزاد العلني ، لذلك يلتمسون إلغاء الحكم المستأنف فيما به و الحكم من جديد ببطلان إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني و تحميل المدعى عليه الصائر.

و بجلسة 03/07/2023 أدلى دفاع السيد محمد (م.) بمذكرة تعقيب جاء فيها أنه يؤكد كل ما ورد بمذكرته الجوابية و يؤكد بأنه اقتنى العقار على أساس سومة كرائية قدرها 20.000.00 درهم ، وأن كل الإجراءات استندت على ذلك بما فيها الثمن الافتتاحي وأن هذه السومة هي الدافع إلى اقتناء هذا العقار ، وأنه بعد مرور كل هذه المدة فإن المحل عنه حقوق للأغيار واستثمارات كبيرة ، وأن ذلك جعل المشرع ينص على ضرورة الطعن في إجراءات الحجز العقاري قبل إجراء السمسرة ، لذلك يلتمس الحكم وفق مذكرته الجوابية والحالية.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 03/07/2023 حضر ن سعدان عن ن قباج وحضر ن هيدان عن ن الخياطي عن المطلوب و تخلف نائب المستشار عليه الاول و الفي له مذكرة تعقيب عن ن بلمليح و كذا مذكرة ن الخياطي حاز الطرف الاخر نسخة منها و التمس اجلا فتقرر اعتبار القضية جاهزة و تم حجزها للمداولة و النطق بالقرار لجلسة 10/07/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث أسس الطاعنون استئنافهم على الأسباب المبسطة أعلاه .

وحيث انه و بخصوص السبب المستمد من خرق الحكم المطعون فيه للفصول 476 و 484 من قانون المسطرة المدنية و ان عدم جواز الطعن في إجراءات الحجز العقاري قبل اجراء السمسرة رهين و مشروط بإشعار المحجوز عليه بتاريخ إجراء السمسرة وفق مقتضيات الفصل 37 و ما يلي من ق.م.م، و ذلك كما ينص عليه الفصل 476 من ق.م.م الذي يلزم عون التنفيذ بضرورة إخطار المنفذ عليه بوجوب الحضور في اليوم المحدد للسمسرة و أن مواجهة محكمة الدرجة الأولى للمستأنف عليهم بضرورة تقديم الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز قبل السمسرة تطبيقا للفصل 484 أعلاه، دون الرجوع إلى شواهد التسليم و التحقق من وقوع الإشعار المنصوص عليه في الفصل 476 أعلاه لمورثتهم السيدة أمينة (ل.) مخالف للقانون ، فإن المحكمة و برجعها لمحضر ارساء المزاد العلني في ملف التنفيذ عدد 92/2008 و المؤرخ في 21/04/2011 اتضح لها المزاد لم ينعقد الا بعد توجيهه انذارين طبقا للقانون بكون السمسرة العمومية

ستتم يوم 30/03/2011 على الساعة الواحدة زوالا بقاعة البيوعات بالمحكمة التجارية بالدار البيضاء الى كل من المنفذ عليها مورثة المستانفين الاولين و التي بلغت بالانذار الاول في العشرة ايام الاولى بتاريخ 04/03/2011 كما بلغت داخل الايام العشر الاخيرة بتاريخ 24/03/2011 كما علق الاعلان بلوحة الاعلانات بداخل المحكمة و بلغت المحاكم المجاورة و السلطات الادارية المحلية قصد التعليق كما علق الاعلان بباب العقار موضوع البيع و نشر بجريدة الاحداث المغربية بتاريخ 7 مارس 2011 العدد 4293 و ذلك طبقا للفصل 474 من ق.م.م و به تكون جميع اجراءات البيع القضائي قد احترمت طبقا للفصل 476 من ق.م.م حسب الثابت من محضر ارساء المزاد و الذي يعتبر عنوانا للحقيقة لكونه محضرا رسميا لا يمكن الطعن فيما جاء فيه الا بالطرق المقررة قانونا و هو ما خلا ملف الطعن منه ، اما بخصوص المستانفة الثانية شركة و.ش. فيتعين التذكير ان مقتضيات الفصل 476 من ق م ق م قصرت تبليغ إجراءات السمسرة على المنفذ عليه ولم يرد أي نص صريح يوجب تبليغها للشركة المكترية ، اما بخصوص تمسكها بكون السومة الكرائية للمحل لا تتجاوز 5000 درهم عكس ما ورد بدفتر التحملات فيتعين التذكير ان الامر لم يعد مجالا لاية مناقشة لا سيما بعد صدور القرار عدد 5397 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 2014/8206/3288 بتاريخ 28/10/2015 و الذي حسم في كون السومة الكرائية للمحل هي 20.000,00 درهم و ليس 5000 درهم ، وبه يكون ما بالسبب المثار بهذا الخصوص مجردا من اي أساس ويتعين رده .

وحيث أن الطاعنين تقدما بطلب بطلان محضر إرساء المزاد بعد إجراء السمسرة وأن الفصل 484 من ق م ق م المحال عليه بموجب المادة المذكورة نص على أنه يجب أن يقدم كل طعن في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة و إن هذه القاعدة هي المقررة قضاء كذلك بحيث أكدت محكمة النقض في قرارها رقم 1760 المؤرخ في 25/12/2010 ، والصادر في الملف التجاري عدد 547/3/1/2010 بأن " كل طعن في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم بمقال مكتوب قبل السمسرة دون أن يضع على هذه القاعدة أي استثناء من شأنه ان يجعل دعوى الطعن ببطلان إجراءات الحجز العقاري قابلة للمناقشة بعد السمسرة " .

وحيث استنادا الى ما ذكر وما دام أن الطاعنان قد ثبت أنهما تقدما بطلبهما الرامي الى بطلان محضر إرساء المزاد بعد السمسرة فإن مستند طعنهما يبقى مجردا من أي أساس ، وان الحكم المطعون فيه صادف الصواب فيما قضى برفض طلبها وهو ما يتعين معه رد الاستئناف وتأييد الحكم المطعون فيه مع إبقاء الصائر على عاتق رافعيه نتيجة ما آل إليه طعنهما .

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعنين الصائر .