

Vente aux enchères immobilières : La contestation du prix de mise à prix est inopérante, ce dernier ne constituant que le seuil de départ des enchères et non le prix de vente définitif (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71747	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1428
Date de décision 20190402	N° de dossier 2019/8202/1075	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente aux enchères, Procédure Civile		Mots clés Vente aux enchères, Valeur vénale du bien, Transfert de propriété, Saisie immobilière, Rejet de la demande en nullité, Prix de mise à prix, Inscription sur le titre foncier, Expertise immobilière, Contestation, Adjudication	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande en nullité d'une procédure de saisie immobilière, la cour d'appel de commerce examine la portée d'une expertise ancienne dans la détermination du prix d'ouverture de l'adjudication. Le débiteur saisi faisait valoir que l'écoulement d'un délai de plus de douze ans entre l'expertise et la vente rendait le prix de mise à l'encan dérisoire et viciait la procédure. La cour écarte ce moyen en rappelant que le prix d'ouverture ne constitue que le seuil de départ des enchères et non le prix de vente définitif, lequel est déterminé par le jeu de la surenchère lors de l'adjudication. Elle juge par conséquent inopérante la critique relative à la sous-évaluation de ce prix initial. La cour relève au surplus que le moyen est devenu sans objet dès lors que l'immeuble a été adjudgé à un tiers acquéreur et que le transfert de propriété a été dûment inscrit sur le titre foncier. Le jugement entrepris est confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدم السيد رشيد (ع.) بواسطة نائبه الأستاذ عبد الغفور (أ.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 14/02/2019 يستأنف بمقتضاه الحكم عدد 210 الصادر بتاريخ 12/01/2017 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 11936/8213/2016 والقاضي بقبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا مع تحميل رافعه الصائر.

وحيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم المستأنف للطاعن، مما يتعين معه التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أنه بتاريخ 21/12/2016 تقدم المدعي السيد رشيد (ع.) بواسطة نائبه الأستاذ عبد الفتاح (س.) بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض فيه أنه يطعن ببطان إجراءات الحجز العقاري المنصب على العقار المسمى "عين الذياب" ذي الرسم العقاري عدد 73922/1 موضوع ملف التنفيذ عدد 627/2011 وكذا الملف عدد 190/15 والمعلن بيعه بالمزاد العلني لجلسة 20/12/2016 لعدم سلوك مقتضيات القانونية المتعلقة بالتبليغ ، بحيث أن ملف النازلة لا يتضمن ما يفيد سلوك مقتضيات الفصلين 469 و39 من ق.م.م ، باعتبار أن محل إقامة المدعي قد تغير من مدينة الدار البيضاء إلى مدينة الرباط وبالتالي فقد تعذر عليه التوصل بجميع الإجراءات، وأن عدم تبليغه يستلزم سلوك المسطرة المقررة في الفصل 39 من ق.م.م، وهو ما يجعل مسطرة التبليغ باطلة وبطالان جميع الإجراءات المترتبة عن التبليغ لأن عدم إلصاق الإشعار بمكان التبليغ من شأنه أن يحرم المدعي من إمكانية العلم بالمساطر المقدمة في مواجهته، وبأن الخبير حدد الثمن الإفتتاحي للبيع بالمزاد العلني في مبلغ 2419000,00 درهم، وأن هذا الثمن لا يتلاءم مع القيمة الحقيقية للعقار، كما أن الخبرة المنجزة تمت بتاريخ 28/09/2005 والبيع تم في 2016 والحال أن الخبير حدد الثمن عن سنة 2005 في غير محله، وهو ما يقتضي إجراء خبرة جديدة على العقار، والتمس أساسا الحكم ببطان إجراءات الحجز العقاري المنصب على العقار ذي الرسم العقاري عدد 73922/1 موضوع ملف التنفيذ عدد 627/11 وكذا الملف عدد 190/15 لعدم سلوك مقتضيات القانونية المتعلقة بالتبليغ المنصوص عليها في الفصول 469 و39 من ق.م.م ، واحتياطيا إجراء خبرة جديدة على العقار موضوع البيع لتحديد قيمته الحقيقية في الوقت الحالي مع تسجيل استعداده لأداء واجبها وتحميل المدعي عليهم الصائر .

وأجاب المدعي عليه الأول بواسطة نائبه بمذكرة جاء فيها أن طعن المدعي لا يستند إلى أي أساس وأصبح لاغيا نظرا لموافقة البنك على تأجيل إجراءات البيع الموالية للحجز استنادا إلى الإقتراح التصالحي الذي عبر عنه المدعي في رسالته المؤرخة في 26/12/2016 ، والتمس الحكم برفض الطلب نظرا لمحاولة الصلح الجارية بين الطرفين، وأرفق المذكرة بصورة من رسالة، كما ألقى بالملف مذكرة جوابية لدفاع المدعي عليه الثاني يعرض فيها أن البيع قد تم إلغاؤه بتاريخ 20/12/2016 وبأن إعادة البيع تستدعي القيام مرة أخرى بإجراءات التبليغ والإشعار والنشر، وبأن الخبرة ينحصر دورها في تحديد مبلغ بداية المزاد العلني وليس ثمن البيع والذي يحدده المزاد ويبقى بدوره تحت مراقبة وتقدير اللجنة المكلفة بالمبيعات تحت رئاسة السيد رئيس المحكمة، وأنه فعلا تقرر إعادة البيع والتمس الحكم برفض الطلب.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة الحكم المشار إليه أعلاه وهو الحكم الذي استأنفه المدعي.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف بعد عرض موجز لوقائع الدعوى أن الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى ببيع أسهم عقارية وذلك لكون الأثمان بمدينة الدار البيضاء ارتفعت في منطقة عين الذئاب بصورة صاروخية وأصبحت أضعافا مضاعفة من 2005 إلى 2017، وذلك بتقدير وتحديد من طرف الرسم الطبوغرافي لمصالح المالية وإدارية الضرائب التابعة لإدارة الضرائب بالرباط مما كان يتعين معه على المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه الأمر بإجراء خبرة للتأكد من ثمن الفيلا سنة 2017 وليس سنة 2005

وأن الادعاء والزمع بأن الثمن الافتتاحي للمزاد ليس إلزاميا وإنما طوعيا ورضائيا، هو ادعاء زائف لأنه ينطلق أصلا من منزلق خطير وهو خبرة لم تأخذ بعين الاعتبار تطور الأثمان وارتفاعها بشكل كبير، لم يعد مبررا

ولا مقبولا ولا مستساغا بعد 12 سنة.

من جهة أخرى فإن الحكم المطعون صدر مشوبا بانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة لم تجد تعليلا لقرارها سوى أن تقول وتصرح بكون الثمن المحدد هو فقط ثمن افتتاحي للمزاد وهو تعليل باطل لأنه ينطلق من ثمن بخس غير مناسب ولا يساوي الثمن الحقيقي، إذ كان يتعين حقا وإنصافا الانطلاق من عشرين ألف درهم للمتر، لا لسبب إلا أنه الحقيقة الثابتة والراسخة والمنطقية وإن منطقة عين الذئاب بالدار البيضاء حدد الثمن فيها أصلا من طرف مصالح وزارة المالية في مبلغ 20000 درهم، مما كان يتعين معه الأمر بإجراء خبرة جديدة، خصوصا وأن العارض اقترح أداء صائر الخبرة للتأكد من صحة مطالبه ومشروعيتها وارتكازها على أسس قانونية. والتمس دفاع المستأنف في الأخير التصريح بقبول الاستئناف لنظاميته وموضوعا ببطان البيع العقاري المؤرخ في 7/2/2017 في ملف التنفيذ العقاري عدد 190/2015 بعد الحكم بإلغاء الحكم الابتدائي عدد 210 المؤرخ في 12/01/2017 في الملف عدد 11936/8213/2016 في جميع مقتضياته وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه.

وبناء على مذكرة جواب نائب المستأنف عليه المدلى بها بجلسة 19/03/2019 جاء فيها ردا على المقال أن الطعن في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني الذي كان مقررا بتاريخ 20/12/2016 أصبح متجاوزا للأسباب التالية :

1- لأن البيع الذي كان محددًا في 20/12/2016 تم إلغاؤه وتعيين تاريخ لاحق حدد في 07/02/2017.

2- أنه بعد تاريخ 20/12/2016 تمت إعادة جميع إجراءات التبليغ والإشهار كما هو ثابت من شواهد تسليم التبليغ للأطراف وللقيم المنصب والنشر بالجريدة.

3- أن المستأنف أقام دعوى بواسطة مقاله المؤرخ في 27 فبراير 2018 فتح لها الملف عدد 2199/8213/2018 رامية إلى بطلان البيع العقاري مدعما طلبه بمحضر إرساء المزاد، إذ رسا البيع على السيد محمد (ك.)، وأن المحكمة أصدرت بتاريخ 05/04/2018 حكما تحت عدد 3312 في الملف المذكور عدد 2199/8213/2018 قضى برفض الطلب.

4- أن البيع قد تم في 07/02/2017 ورسا المزاد على السيد محمد (ك.) .

5- أن السيد محمد (ك.) أصبح مسجلا بالرسم العقاري عوضا عن المستأنف وأصبح هو المالك لنسبة 40 % في العقار.

وأنه اعتبارا لكل ما ذكر يكون الحكم الابتدائي المستأنف وكذا الاستئناف أصبح متجاوزا مادام أن جميع الطعون المثارة من طرف المستأنف كانت تهم إجراءات التبليغ التي تمت قبل 20/12/2016، بينما هذا التاريخ قد ألغي وتم تعيين تاريخ آخر الذي هو 07/02/2017 وعلى إثره تمت إعادة إجراءات البيع،

وتم البيع إلى السيد محمد (ك.) الذي أصبح مالكا، ولم يكن طرفا، وكان حريا بالمستأنف أن يستأنف الحكم الصادر بتاريخ 05/04/2018 في الملف عدد 2199/8213/2018 الذي قضى برفض بطلان البيع.

وبما أن الحكم الابتدائي قد أجاب بما فيه الكفاية على مقال الدعوى وجاء معللا تعليلا كافيا، مما يتعين معه الحكم بتأييده. وأرفق مذكرته بملف التبليغ والإعلان عن البيع ومقال للدعوى وصورة من شهادة الملكية.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 26/03/2019 تخلف خلالها نائب المستأنف رغم توصله بمحل المخابرة معه، كما تخلف نائب المستأنف عليه رغم إعلامه في جلسة سابقة، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 02/04/2019.

التعليل

حيث إن ما تمسك به الطاعن من كون الثمن الافتتاحي الذي حدده الخبير لانطلاق البيع بالمزاد العلني لا يمثل القيمة الحقيقية للعقار بالنظر إلى موقعه بمنطقة عين الذئاب التي لا يقل ثمن المتر المربع الواحد فيها عن 20.000,00 درهم يبقى غير جدير بالاعتبار وذلك لأن الثمن الافتتاحي هو فقط الثمن الذي تبدأ به المزايمة وليس ثمن البيع، وأن العرض الأعلى يسقط العرض الذي سبقه إلى أن ترسو المزايمة وبعد النداء المتكرر على آخر زيادة، مما يبقى معه ما أثاره الطاعن بهذا الخصوص غير جدير بالاعتبار.

وحيث علاوة على ما ذكر فإن السبب المثار أصبح متجاوزا، ذلك أنه بالرجوع إلى أوراق الملف يلقى أن العقار المطلوب التصريح ببطلان إجراءات الحجز العقاري المتعلق به قد تم بيعه بالمزاد العلني بتاريخ 07/02/2017 وقد رسا المزاد على المستأنف ضده الثاني السيد محمد (ك.) الذي أصبح مالكا لنسبة

40 % من العقار حسبما يتجلى من شهادة الملكية المدلى بها بالملف.

وحيث إنه بالاستناد إلى ما ذكر يكون مستند الطعن على غير أساس وبالتالي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به ويتعين تأييده مع تحميل الطاعن الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف وتحميل الطاعن الصائر.