

## قرار محكمة النقض

رقم 1/497

الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2023

في الملف التجاري رقم 2022/1/3/1631

- الحجز.

لا يسوغ إيقاع الحجز على عقار آخر للمدين الراهن طالما أن قيمة العقار المرهون كاف لتغطية الدين المضمون - رفع الحجز - نعم.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه، أن المطلوب (م س) تقدم لرئيس المحكمة التجارية بمراكش بمقال، عرض فيه، أنه سبق له أن منح كفالة عقارية للمدعى عليه، وهي العقار ذي الرسم العقاري عدد (...2) المسمى «م.ص 6» في حدود مبلغ 4.600.000 درهم، ضمانا لقرض وتسهيلات استفادت منها (ش س)، وأن المدعى عليه استصدر حكما في مواجهته قضى عليه بالأداء وبأشهر إجراءات موازية لدعوى الموضوع منها إيقاع حجز تحفظي على العقار ذي الرسم العقاري عدد (...6) المسمى «ح.م 2»، ذاكرة أن الحجز المذكور يتسم بالتعسف لتوفره على ضمانات كافية لاستفاء دينه المحتمل والتي منها الرهن الرسمي على عقاره ذي الرسم العقاري عدد (...2) المشار إليه أعلاه، والذي هو عبارة عن أرض بها بنايات والمحدد قيمته من خبراء المدعى عليه نفسه في 7.150.000 درهم، وبذلك فهي ضمانات كافية لضمان الدين المطالب به من طرف المدعى عليه، اعتبارا أن الدين المحكوم به لا يتجاوز مبلغ 3.817.846,37 درهم، إلا أنه على الرغم من علمه بكون الضمانة العينية الممنوحة له كافية لتغطية دينه عمد إلى إجراء الحجز التحفظي على عقاره الآخر ذي الرسم العقاري عدد (...6)، مما يعد تعسفا في إجراء الحجز المذكور، ملتمسا الأمر برفع الحجز التحفظي الواقع على العقار ذي الرسم العقاري عدد (...6) المسمى «ح.م 2» الكائن بمراكش (... البالغة مساحته 96 سنتييار المتكون من أرض بها دار المأمور به بموجب الأمر عدد 1220 المؤرخ في 2016/12/01 في الملف عدد 2016/8106/1220 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة مراكش بتنفيذ الأمر الذي سيصدر.

وبعد الجواب، أصدر رئيس المحكمة التجارية حكما القاضي برفع الحجز التحفظي المأمور به بمقتضى الأمر عدد 1220 الصادر بتاريخ 2016/12/1 في الملف عدد 2016/8106/1220 الواقع على العقار ذي الرسم العقاري عدد (...6) وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة بالتنشيط عليه، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

## في شأن الوسيلتين مجتمعتين:

حيث ينعى الطالب على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه والمستمد من تحريف وقائع الدعوى وعدم انسجام التعليل مع ظروف القضية والخرق الجوهرى للقانون بدعوى، أن المحكمة مصدرته جانبت الصواب بتأييدها للأمر المستأنف، إذ اعتمدت على تعليل غير سليم ولم تأخذ بعين الاعتبار دفع الطالب الجادة والقانونية ولم تجب عنها كما لم تأخذ بالوثائق المدلى بها وحرفت وقائع القضية وتبنت تعليلا لا ينسجم وظروف القضية، ذلك أنه خلافا لما نحتته المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه من كون: "أن قيامه بإجراء حجز تحفظي على عقار آخر غير المرهون يبقى غير مبرر، وأنه بمقتضى الفصل 196 من مدونة الحقوق العينية فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن العقار المرهون، وبذلك فإن الأمر المستأنف لما قضى برفع الحجز يبقى خلافا لما تتمسك به الطاعنة معللا تعليلا سليما، ولا يسع هذه المحكمة إلا تأييده"، والحال أنه تعليل لا يرتكز على أساس سليم، ذلك أن الطالب نازع في ذلك وأبدى أوجه دفاعه ابتداءيا واستئنافيا بخصوص ذلك، والقرار لم يأخذ بالدفع الوجيهة والجدية المثارة من طرفه، وأنه رجوعا إلى وثائق الملف ومعطياته ككل يتضح أن المطلوب لم يثبت موجبات رفع الحجز وأن الأمر القاضي بإجراء الحجز التحفظي على عقار المطلوب بني على أسباب جدية ووجيهة، معتمدا على الدين العالق بذمة هذا الأخير، الذي لم يدل بما يفيد كون الرسوم المرهونة كفيلا بأداء دين الطالب مع توابعه، لا سيما وأن الخبرة المحتج بها من طرفه لم تراع فيها مبدأ الحضورية، كما أن الحجز الواقع على عقار المطلوب هو الضمانة الوحيدة التي ستمكن الطالب من استيفاء دينه ومستحققاته، طالما أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه وأن رفع الحجز من شأنه أن يلحق أضرارا بليغة بالطالب وسيؤدي إلى اندثار الضمانة الوحيدة التي بيده، وأن كفالة المطلوب تبقى مستقلة ولا يمكن أن تؤثر أو تتأثر بأي تأمين أو ضمانات أخرى تكون في حيازة الطالب أو التي قد يحصل عليها وفق ما هو منصوص عليه بالعقد المبرم بين الأطراف، مما جاء معه القرار معيبا.

كما تمسك الطالب بقواعد ومقتضيات قانونية يتعين احترامها والبت فيها من طرف المحكمة مصدرته إلا أن هذه الأخيرة وكذا محكمة الدرجة الأولى لم تأخذا بها ولم تقوما حتى بالجواب عنها، وأن المقتضيات القانونية التي تم خرقها تتعلق بكون مسطرة الحجز التحفظي على العقار ذي الرسم العقاري عدد (6...) هو ضمان عام لحقوق الطالب، لا سيما وأنه لم يتم تحصيل ديونه بالكامل، وأن سلوك هذه المسطرة تروم الحفاظ على حقوقه من الضياع والتفويت، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتأييدها للأمر القاضي برفع الحجز تكون قد أخلت بالمقتضيات القانونية الواجبة التطبيق والتي نصت على كون الحجوزات تعتبر إجراءات وقتية إلى حين استيفاء الدين، وتبعا لذلك، فإن رفع الحجز الواقع على العقار عدد (6...) لا مبرر له أمام عدم أداء دينه، وأن الفقرة الأخيرة من المادة 606 من مدونة التجارة تنص على أن: "العقود يجب أن تنفذ وفق الشروط المعمول بها عند فتح المسطرة على الرغم من كل شرط مخالف"، وبذلك تظل الضمانات المنشأة أثناء إبرام العقد صحيحة، وبالتالي ستساهم في أداء دين الطالب باعتباره دائنا للمدينة الأصلية (ش س) بمبلغ إجمالي قدره 3.817.846,37 درهما مع توابعه، ويبقى كفيلا ملزما ومسؤولا عن كل الالتزامات التي يسأل عنها المدين نفسه وتبقى كفالاته مستقلة ولا يمكن أن تؤثر أو تتأثر

بأي تأمين أو ضمانات أخرى تكون في يد الطالب أو التي قد يحصل عليها وفق ما هو منصوص عليه بالعقد المبرم بين الأطراف، مما تعين معه نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللقول بتأييد الأمر المستأنف القاضي برفع الحجز الواقع على العقار ذي الرسم العقاري (6...) أتت بتعليل جاء فيه: "أنه لا نزاع في أن المستأنف عليه كفيل المدينة الأصلية (ش س) سبق أن منح المستأنف رهن رسمي على عقاره ذي الرسم العقاري (2...) لضمان نفس الدين الصادر بشأنه الحجز التحفظي على عقار المستأنف عليه عدد (6...)، وبذلك فإن البنك المستأنف يتوفر بالإضافة إلى الكفالة الشخصية لضمان ديون الشركة المدينة على ضمانه عينيه منصبة على عقار الكفيل المستأنف عليه، وأنه ما دام يتوفر على هذه الضمانة الرهنية العقارية وما دام قد قبل بقيمة هذه الضمانة وقت منح القرض للمقترضة بعدما تأكد من كفايتها لتغطية الدين، فإن ذلك يحول دون مباشرته لأي إجراء تحفظي أو تنفيذي على أموال أخرى غير تلك المشمولة بالرهن، وما دام لم يثبت أن ثمن العقار المرهون قد انخفض في السوق وما دام أن له الحق في تحقيق الرهن فإن قيامه بإجراء حجز تحفظي على عقار آخر غير المرهون يبقى غير مبرر"، وهو تعليل اعتبرت فيه المحكمة أن العقار ذي الرسم العقاري عدد (2...) المرهون للطالب كاف لتغطية الدين الذي تم على أساسه إيقاع الحجز على العقار الثاني للمطلوب ذي الرسم العقاري عدد (6...)، معتمدة في ذلك على كون الطالب لم يثبت أن العقار المرهون قد انخفضت قيمته في السوق بالإضافة إلى توفره كفالة شخصية للمطلوب وقبوله بقيمة العقار المرهون وقت منح القرض للمدينة الأصلية، ورتبت على ذلك عدم جواز إيقاع الحجز على العقار ذي الرسم العقاري عدد (6...) ما دام أن قيمة العقار (2...) كاف لتغطية الدين، وتعليل المحكمة هذا لم ينتقده الطالب في هذا الخصوص وكاف لإقامة القرار. ويبقى ما أوردته المحكمة في تعليلها بقولها: "وأنه بمقتضى الفصل 196 من مدونة الحقوق العينية فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن العقار المرهون"، مجرد تزيد يستقيم القرار بدونه. كما لم يبين الطالب الدفوع التي أثارها ولم تجب عنها المحكمة ولا المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق والتي أخلت بها ولم تراعيها. ولا أين يتجلى تحريف المحكمة للوقائع، فجاء القرار معللا بما يكفي ما عدا ما هو غير مبين فهو غير مقبول.

#### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: رئيس الهيئة السيد محمد رمزي رئيسا والمستشارين السادة: محمد كرام مقررا محمد الصغير ومحمد باحماني وعبد السلام نعناني أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيد نبيل القبلي.