القرار عدد 475
الصادر بتاريخ 03أكتوبر 2019
في الملف التجاري عدد 2017/2/3/1050

محضر إرساء المزاد العلني – وجود كراء سابق على تاريخ الشراء – أثره.

إن المحكمة لما ثبت لها من محضر إرساء المزاد العلني موضوع الملف التنفيذي أنه تضمن في ديباجته الإشارة إلى القرار الاستئنافي القاضي بالمصادقة على تقرير الخبرة التقييمية للعقار، والتي أشارت إلى وجود مكتري بالدكانين المستخرجين من العقار مع تحديد سومتهما الكرائية، وردت ما تمسكت به الطاعنة من كون دفتر التحملات خال من الإشارة إلى وجود مكتري، وأن محضر إرساء المزاد يطهر العقار من جميع الحقوق، واعتبرت عن صواب أن ما تضمنه المحضر المذكور من إشارة للأحكام القضائية التي تعتبر حجة على الوقائع التي تثبتها عملا بمقتضيات 418 من قانون الالتزامات والعقود حتى بالنسبة للغير وللإجراءات المنجزة بالملف التنفيذي ابتداء من تحديد الثمن الافتتاحي للعقار المبيع بمقتضى الخبرة المأمور بها إلى تاريخ رسو المزاد، وخلصت إلى أن انتقال ملكيته إليها بمقتضى محضر المزاد لا يترتب عنه فسخ عقد الكراء السابق وعدم استمراره بينها وبين المطلوبين – المكتريين – له قبل شرائها للعقار المتواجد به بمقتضى المحضر المذكور، تكون ركزت قضاءها على أساس، وجاء قرارها معللا تعليلا سليما وغير خارق للمقتضى المحتج به.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء أن الطالبة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة عرضت فيه أنها اشترت عن طريق المزاد العلني الملك موضوع الرسم العقاري عدد "..." المسمى "..." المتواجد بشارع الحسن الثاني البئر الجديد، وأنها فوجئت بتواجد المدعى عليه (م.خ) بالمحل المتواجد بالملك المذكور والذي لا تربطها به أي علاقة قانونية، وأنها أجرت معاينة واستجواب صرح من خلاله للمفوض القضائي أنه يتواجد بالمحل على سبيل الكراء منذ 25 سنة دون أن يدلي بأي سند قانوني،كما أن دفتر التحملات لا يتضمن وجود أي مكتري بالمحل ويعفي المشتري المتزايد من ادعاء وجود علاقة كرائية مع المالك السابق لأن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار من جميع الحقوق ومقتضيات الفصل 480 من ق.م.م تعتبر محضر المزاد سند للملكية لصالح الراسي عليه

المزاد والتمست الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من العقار موضوع النزاع. وأدلى المدعى عليهما بمذكرة جوابية التمسا من خلالها الحكم بعدم الاختصاص النوعي وبعد انتهاء الإجراءات صدر حكم قضى بإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما من المحل موضوع الدعوى استأنفه الطرف المدعى عليه فألغته محكمة الاستئناف وقضت بالتصريح بعدم الاختصاص وإحالة الملف على المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص وبعد تقديم الطرفين لمستنتجاتهما في أعقاب الإحالة صدر حكم قضى برفض الطلب، استأنفته المدعية وبعد تمام الإجراءات أيدته محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الوسيلتين مجتمعتين خرق القانون وفساد التعليل الموازي لانعدامه بدعوى أنه لما رد ما تمسكت به من كون دفتر التحملات خال من الإشارة إلى وجود مكتري وأن إرساء المزاد يطهر العقار من جميع الحقوق، بعلة أن محضر إرساء المزاد أشار إلى صدور القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي واللذين اعتمدا نتيجة الخبرة المنجزة سنة 1977 والتي تضمنت وجود مكتري والتعريف بالشيء المكترى مع بيان السومة الكرائية يكون قد جاء غير مرتكز على أساس، لأنها اشترت العقار موضوع الرسم العقاري عدد "..." بالمزاد العلني وذلك بعد اطلاعها على دفتر التحملات وقبلت بما هو مضمن فيه واشترته وان إجراءات المزايدة والسمسرة تتم بناء على دفتر التحملات المذكور وليس على تقرير الخبرة المنجزة سنة 1977 فضلا على أنه لا يجوز الاحتجاج ضدها بقرار قضائي طبقا لنسبية الأحكام والقرارات أو إلزامها بتقرير خبرة أنجز سنة 1977 على ذمة قضية تخص الأغيار لقسمة قضائية كان البيع نتيجة لها، وأن دفتر التحملات يحمي الطرف المشتري المتزايد من ادعاء وجود أي علاقة كرائية مع المالك السابق لأن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار من جميع الحقوق إلا ما ضمن بدفتر التحملات المستوفي للشروط القانونية طبقا للفصل 474 من ق.م.م، وأن ما ورد بتقرير الخبرة المحتج به لا يدحض دفتر التحملات الخالي من الإشارة إلى وجود تحملات على العقار المبيع ولاسيما ما يتعلق بالكراء المزعوم من طرف المطلوبين، وأن القرار المطعون فيه لما لم يبين الأساس القانوني الذي ارتكز إليه لاستبعاد دفتر التحملات واعتبر تواجد المطلوبين مبني على رابطة كرائية مستمرة في الزمان منذ 1977 بالاعتماد على تواصيل قديمة وخبرة أنجزت عقودا قبل البيع الجبري وأن دفتر التحملات الخالي من الإشارة إلى وجود أي مكتري لا ينهض دليلا يمكن التمسك به في غياب السند القانوني المعتمد عليه بالرغم من أن عملية البيع بالمزاد العلني تمت بناء على دفتر التحملات الخالي من أي علاقة كرائية يكون خارقا للقانون ولاسيما مقتضيات الفصل 480 من ق.م.م وفاسد التعليل مما يتعين معه نقضه .

لكن، حيث إن محكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من خلال وثائق الملف المعروضة عليها وخاصة محضر إرساء المزاد موضوع الملف التنفيذي عدد 2002.83 المؤرخ في 2009.06.22 أنه تضمن في ديباجته الإشارة إلى القرار الاستئنافي الصادر عن

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 12..062001. في الملف رقم 2001.147.03 الذي أيد الحكم الصادر عن القاضي المقيم بأزمور بتاريخ 1999.03.25 في الملف المدني رقم 96.18 والقاضي بالمصادقة على تقرير الخبرة التقييمية للعقار المنجزة من طرف الخبير (م.ب) والتي أشار فيها إلى وجود مكتري بالدكانين المستخرجين من العقار مع تحديد سومتهما الكرائية وهي الخبرة التي اعتمدتها المحكمة التي أمرت بإجرائها لبيعه بالمزاد العلني، وردت ما تمسكت به الطاعنة من كون دفتر التحملات يخلو من الإشارة إلى وجود مكتري وأن محضر إرساء المزاد يطهر العقار من جميع الحقوق بعدما اعتبرت عن صواب أن ما تضمنه المحضر المذكور من إشارة للأحكام القضائية التي تعتبر حجة على الوقائع التي تثبتها عملا بمقتضيات 418 من قانون الالتزامات والعقود حتى بالنسبة للغير وللإجراءات المنجزة بالملف التنفيذي ابتداء من تحديد الثمن الافتتاحي للعقار المبيع بمقتضى الخبرة المأمور بها إلى تاريخ رسو المزاد، وما أدلى به المطلوبان في النقض من وصولات كرائية لم يتم الطعن فيها بمقبول أثبتت أن العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع الدعوى كانت قائمة بينهما وبين المالك السابق للعقار الذي حلت محله الطاعنة بعد شرائها له بالمزاد العلني، وأن انتقال ملكيته إليها بمقتضى محضر المزاد لا يترتب عنه فسخ عقد الكراء السابق وعدم استمراره بينها وبين المطلوبين المكتريين له قبل شرائها للعقار المتواجد به بمقتضى المحضر المذكور، تكون بنهجها ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها تعليلا سليما وبما يكفي لتبريره، وما استدلت به الطاعنة في الوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة رضا **رئيسة** والمستشارين السادة: حسن سرار **مقررا** وخديجة الباين ومحمد الكراوي والسعيد شوكيب **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي .