

القرار عدد 31
الصادر بتاريخ 16 يناير 2014
في الملف التجاري عدد 2012/1/3/90

دين - رهن عقاري - التصرف في العقار - حقوق الدائن المرتهن.

منع المدين الراهن بمقتضى عقد الرهن من التصرف في العقار المرهون لا يقتصر فقط على التصرفات الناقلة للملكية، وإنما يمتد ليشمل كافة التصرفات التي من شأنها النقص من قيمة العقار ومن ضمنها الكراء للغير.

حسن نية المكتري لعقار مرهون لا يحول دون حق الدائن المرتهن في ممارسة المساطر الكفيلة بحماية مصالحه والتي من شأنها منع إجراء كل التصرفات المحظورة قانونا أو اتفاقا.

مباشرة الدائن المرتهن لمسطرة الحجز لدى الغير بين يدي المكتري لعقار مرهون لا يحول دون حقه في المطالبة بإبطال عقد الكراء المبرم بين المكتري والمدين الراهن.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

وبناء على قرار السيد رئيس الغرفة بعدم إجراء تحقيق في القضية عملا بمقتضيات الفصل 363 من قانون المسطرة المدنية.

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 969 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 03-10-2011 في الملف عدد 03-1201-2011، أن المطلوب البنك المغربي للتجارة والصناعة تقدم بتاريخ 22/07/2009 بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة عرض فيه أنه استصدر بتاريخ

21-05-2007 في مواجهة المطلوب حضوره حميد (ف) حكما عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء قضى عليه بأدائه له مبلغ 412.148,46 درهما مع الفوائد القانونية من 01-01-2007 لغاية تاريخ التنفيذ وتعويض تعاقدى قدره 10.000,00 درهم وتحديد الإكراه البدني في الأدنى، موضحا أن الدين المذكور مضمون برهن من الدرجة الأولى منصب على عقار المحكوم عليه المدعو "حي أطلس 510" الكائن بالرقم 510 تجزئة الشعبي أطلس 2 القنيطرة موضوع الرسم العقاري عدد 13-5467، وذلك في حدود مبلغ 360.000,00 درهم. غير أن البنك المدعي تبين له عند مباشرته لإجراءات تحقيق ذلك الرهن أن مدينه المذكور قام بكراء الطابق السفلي من العقار المرهون للطالب سعيد (ب) بسومة كرائية شهرية محددة في 400,00 درهم، وأن الكراء المذكور هو عبارة عن عقد صوري أبرم بقصد الإضرار بمصالح البنك العارض لكونه تم في وقت لاحق عن تاريخ إبرام عقد الرهن ولكون الفصل 11 من العقد المذكور يمنع على المقترض التصرف في العقار المرهون إلا بعد الموافقة المسبقة للبنك المرهن، والتمس التصريح والحكم بإبطال عقد الكراء السالف الذكر بطلانا مطلقا واعتباره كأن لم يكن، والحكم تبعا لذلك بإفراغ السيد سعيد (ب) من العقار المذكور هو وكل من يقوم به مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم ابتداء من تاريخ صدور الحكم إلى يوم الإفراغ الفعلي مع التنفيذ المعجل وتحمله الصائر. وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما وفق الطلب باستثناء ما تعلق بالتنفيذ المعجل والغرامة التهديدية، استأنف من طرف المحكوم عليه سعيد (ب)، وبعد جواب البنك المستأنف عليه وإتمام الإجراءات المسطرية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث ينعى الطاعن عن القرار أنه لم يكن صائبا، بدعوى أنه ناقش في مقاله الاستئنافي التعليل الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية في حكمها المتعلق بالبند 11 من عقد الرهن غير أن المحكمة اعتبرت أنه يمنع المقترض من التصرف في العقار المرهون دون موافقة البنك، في حين ينص البند المذكور بكيفية صريحة

على منع المقترض من تفويت العقار بعوض أو بدونه، فالمنع محصور فقط في تصرفات التفويت الناقلة للملكية وليس بالبند المذكور أي عبارة تفيد منع الكراء حتى يمكن تبني هذا البند للقول ببطالان عقد الكراء. كما أنه ناقش شهادة تقييد الرهن التي هي عبارة عن صورة شمسية لا حجية لها، وأن المحظورات بها يجب أن تستند على عقد الرهن وأنه ومادام هذا الأخير لا يمنع الكراء، فإن ما ورد بالشهادة المذكورة من منع للكراء لا قيمة له ما دام أن الأصل هو ما اتفق عليه بعقد الرهن المذكور. كذلك فإن عقد الكراء هو عقد شخصي وأن الطالب حسن النية لا يتحمل أي مسؤولية عن اتفاق لم يكن طرفا فيه وأن المخل بالاتفاق هو مالك الرقبة وهو المسؤول الوحيد عن الإخلال بالاتفاق، وبالتالي يمكن الرجوع عليه بالتعويض، غير أن محكمة الاستئناف ردت ذلك واعتبرت أن من أنشأ رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون عما كانت عليه عند إبرام عقد الرهن طبقا لمقتضيات الفصل 1179 من ق. ل.ع، وكذلك فإن قيام المطلوب بحجز واجبات الكراء بين يدي الطالب بمقتضى الأمر عدد 893 الصادر في الملف رقم 896-4-2007 يعتبر إقرارا منه بصحة العلاقة الكرائية الرابطة بينه وبين المقترض عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 1179 أعلاه وبذلك فإن الاعتماد على الفصل أعلاه في إصدار القرار لم يكن صائبا مما يتعين نقضه.

لكن، حيث خلافا لما ورد بالوسيلة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللته بما مضمته: "أن من أنشأ رهنا لا يحق له أن يجري أي فعل من شأنه أن ينقص قيمة المرهون عملا بأحكام الفصل 1179 من ق. ل.ع وهو ما يتماشى مع مفهوم المادة 11 من عقد الرهن والذي يمنع المقترض من التصرف في العقار إلا بعد الموافقة المسبقة للبنك ... وبأن التمسك بحسن النية لا يكفي للقول بصحة العقد، لاسيما وأنه لم يصدر عن المستأنف أي تصرف من شأنه أن يوهم المكتري بأن العلاقة الكرائية مع الراهن صحيحة بل إن البنك وحماية لمصلحه بادر إلى تقييد الرهن بالرسم العقاري على كافة العقار وضمه شروطه

ومن أهمها مقتضيات البند 11 من الاتفاق"، تكون قد طبقت صحيح أحكام الفصل 1179 أعلاه وأبرزت أن منع المدين الراهن من التصرف في العقار المرهون الوارد بالبند 11 من عقد الرهن لا يقتصر فقط على التصرفات الناقلة للملكية، وإنما يمتد ليشمل كذلك كافة التصرفات التي من شأنها النقص من قيمة العقار المذكور ومن ضمنها إكراهه للغير، مادام أن قيمته قد تتأثر سلبا عند عرضه للبيع في إطار مسطرة تحقيق الرهن المخول للدائن المرتهن قانونا مباشرة وذلك بفعل شغله من طرف مكثريه، كما أنها أبرزت عن صواب أن ما تمسك به الطالب من حسن نية ليس من شأنه الحد من حق الدائن المرتهن في ممارسة المساطر الكفيلة بحماية مصالحه والتي من شأنها منع إجراء كل التصرفات المحظورة قانونا أو اتفاقا، مادام أنه لم يثبت أنه صدر عنه ما يوهم ذلك الغير بصحة وجواز ذلك التصرف، ولكون نص الفصل 1179 المعتمد، يستلزم للاستجابة للطلب تحقق إخلال المدين الراهن بالاتفاق دون اشتراط حسن أو سوء نية الطرف الذي أجري التصرف المتسبب في إنقاص قيمة الرهن لفائدته، ولا تأثير لما تمسك به الطالب بشأن انعدام حجية شهادة تقييد الرهن على النتيجة التي انتهت إليها، طالما أنها لم تستند في تبرير قضائها على الشهادة المذكورة وإنما على المقتضيات القانونية والاتفاقية السالفة الذكر، وبخصوص ما تمسك به الطالب من اعتبار للحجز المباشر بين يديه من قبل المطلوب على واجبات الكراء بمثابة إقرار منه بصحة العلاقة الكرائية، فإنه فضلا عن أنه لم يسبق إثارته أمام المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه فهو لا يحول دون الدائن وممارسة حقه في المطالبة بإبطال التصرفات التي تنقص من قيمة المرهون، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا سليما والوسيلة على غير أساس، فيما عدا ما أثير لأول مرة أمام محكمة النقض فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد الرحمان المصباحي — المقرر: السيد عبد الإلاه حنين
— المحامي العام: السيد السعيد سعداوي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض