القرار عدد 186
الصادر بتاريخ 3 فبراير 2011
في الملف التجاري عدد 2009/2/3/1258

الحجز التحفظي – بيع عقار بالمزاد العلني – الأثر القانوني.

إن عملية بيع العقار بالمزاد العلني المستندة إلى حجز تحفظي أوقعه الدائن على عقار المدين والذي يعتبر سابقا في التاريخ على التسجيل بالسجل التجاري تبقى منتجة لآثارها القانونية، وبالمقابل تبقى الحقوق المكتسبة بعد الحجز غير ملزمة للدائن انطلاقا من أن كل تصرف يقع على الشيء المحجوز بعد الحجز غير مسموح به قانونا ولا يترتب عنه أي أثر قانوني لصالح من قام به.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"يبقى المحجوز عليه حائزا للأموال إلى أن يتحول الحجز التحفظي إلى حجز آخر ما لم يؤمر بغير ذلك وما لم يعين حارس قضائي.

يمكن له نتيجة ذلك أن ينتفع بها انتفاع الشخص الحريص على شؤون نفسه وأن يتملك الثمار دون أن يكون له حق كرائها إلا بإذن من القضاء. ولا يمكن التمسك بكل عقد يتعلق بأصل تجاري أو بأحد عناصره في مواجهة الدائن الذي أوقع حجزا تحفظيا على ذلك الأصل أو على أحد عناصره مما يتعلق بموضوع العقد المشار إليه".

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

(الفصل 454 من قانون المسطرة المدنية).

"إذا لم تكن العقارات مكتراة وقت الحجز، فإن المنفذ عليه يبقى حائزا لها بصفته حارسا قضائيا حتى يوم البيع ما لم يصدر الأمر بغير ذلك، ويمكن للمحكمة أن تبطل عقود الكراء إذا أثبت الدائن أو من رسا عليه المزاد أنها أبرمت إضرارا بحقوقه دون مساس بمقتضيات الفصلين 453 و454.

يمنع على المنفذ عليه بمجرد تبليغه الحجز أي تفويت في العقار تحت طائلة البطلان. وتعقل ثمار هذا العقار ومداخيله عن المدة اللاحقة للتبليغ وتوزع بنفس المرتبة مع ثمن العقار نفسه.

يعتبر الإشعار الموجه للمكترين من العون المكلف بالتنفيذ طبق الطرق العادية للتبليغ بمثابة حجز لدى الغير بين أيديهم على المبالغ التي كانوا سيؤدونها عن حسن نية قبل التبليغ بالنسبة للمدة الموالية لهذا التبليغ".

(الفصل 475 من قانون المسطرة المدنية).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش، ادعاء الطاعنة شركة (سانسيرو) أن المطلوب في النقض البشير (غ) اشترى

بمقتضى محضر إرساء المزاد العلني في إطار الملف التنفيذي عدد 1027-2006 الملك المسمى (كريم 9) موضوع الرسم العقاري عدد 19268-10 والذي كان مملوكا للمطلوب حضوره محمد (ب)، وأن الطاعنة تملك الأصل التجاري للمحلات التجارية (مقهى ومخبزة) الكائنة بالطابق الأرضي للملك المشار إليه أعلاه، وأن المشتري المذكور استصدر قرارا استئنافيا بتاريخ 2007/3/21 في الملف المدني عدد 1482-06-4، قضى بطرد محمد (ب) الذي يعمل فقط كمسير لها من المحلات المذكورة، وقد باشر المدعي عليه البشير (غ) إجراءات تنفيذ القرار المذكور ضد المطلوب حضوره وطرده من الملك موضوع الرسم العقاري المشار إليه أعلاه، المتكون من أربعة طوابق وطابق أرضي به المحلات التجارية موضوع الأصل التجاري المملوك لها، كما منع الطاعنة من استغلال أصلها التجاري المسجل تحت عدد 104 بتاريخ 2003/10/10 بالسجل الترتيبي و1727 بالسجل التحليلي، طالبة الحكم على المدعى عليه بتمكينها من استغلال أصلها التجاري، واحتياطيا إجراء خبرة لتحديد عناصر الأصل التجاري وتقييم الأضرار التي ستلحقها والأرباح التي ستحرم منها مستدلة بنسخة من محضر تنفيذي لإرساء المزاد العلني وشهادة السجل التجاري ووصولات كراء، وبعد جواب المدعى عليه بأن الحجز انصب على عقار مملوك للسيد محمد (ب) وتمسك بالفصل 470 من ق.م.م أصدرت المحكمة التجارية حكما باستحقاق المدعية للأصل التجاري المسجل بالسجل التجاري الممسوك بالمحكمة الابتدائية بني ملال تحت رقم 104 بالسجل الترتيبي وتحت رقم 1727 بالسجل التحليلي، والحكم على المدعى عليه بتمكينها من استغلال الأصل التجاري المذكور. استأنفه المحكوم عليه، فألغته محكمة الاستئناف التجارية وحكمت من جديد برفض الطلب بعلة مضمنها : "أن الحجز التحفظي صدر به أمر بتاريخ 2001/3/25 بتاريخ سابق على تاريخ تسجيل المستأنف عليها بالسجل التجاري ووصولات الكراء الصادرة عن مسير الشركة المحجوز عليه، بالإضافة إلى كونها غير ثابتة التاريخ فهي لاحقة على تاريخ إيقاع الحجز، كما أن المحضر بإرساء المزاد العلني لبيع العقار يتضمن مشتملات ومواصفات العقار وهو موضوع الصك العقاري عدد 19268-10 المتكون من طابق سفلي به مقهى وأربعة طوابق، وأن الأصل التجاري الذي تطالب الشركة باستحقاقه مملوك للمستأنف بمقتضى محضر المزايدة........ الخ التعليل"، وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار **في وسيلتها الوحيدة** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة عللت قرارها بما مضمنه : "أن الأصل التجاري الذي تطالب المستأنف عليها باستحقاقه مملوك للمستأنف بمقتضى محضر المزايدة الذي يعتبر سندا لصالح الراسي عليه المزاد طبقا للمادة 480 من قانون المسطرة المدنية"، وهو تعليل ناقص ذلك أن الملكية التجارية والتي تشمل ملكية الأصل التجاري تختلف عن الملكية العقارية، وأنه حسب الفصل 481 من نفس القانون فإن إرساء المزاد العلني لا ينقل إلى من رست عليه السمسرة، إلا حقوق الملكية للمحجوز عليه وهو ما يفيد أن مالك العقار تبقى ملكيته منحصرة في حدود هذا العقار ولا تمتد إلى غيرها من الأموال الأخرى التي تعود ملكيتها للغير كالأصل التجاري المنشأ بالعقار كما هو الحال في النازلة، ثم يستفاد من الفصل المذكور كذلك أن العقار ينتقل بالحالة التي كان عليها قبل البيع، أي أنه في الحالة التي يكون فيها المالك السابق قد أبرم عقد كراء مع الغير كما هو الحال في النازلة، وذلك قبل انتقال العقار إلى المشتري فإن

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

عقد الكراء يبقى ساري المفعول في مواجهة هذا الأخير حسبما نص على ذلك الفصل 694 من ق.ل.ع، ومن جهة أخرى أن المديونية التي تم على إثرها حجز العقار موضوع الصك العقاري عدد 10/19268 المسمى (كريم 9) وبيعه بالمزاد العلني تتعلق بالمنفذ عليه محمد (ب) بصفته الشخصية وليس بصفته ممثل قانوني للشركة أو مسير لها، ولا ينبغي أن تمتد آثارها إلى الطاعنة باعتبارها شركة ذات مسؤولية محدودة لها شخصيتها المعنوية الخاصة بها وذمة مالية مستقلة، وأن المحكمة لم تجب على الدفوع المثارة أمامها بصفة نظامية مما يعرض قرارها للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة في إطار بحثها ودراستها للوقائع والوثائق المعروضة عليها بملف النازلة، لما ثبت لها من وثائق الملف أن المطلوب في النقض قد اشترى بالمزاد العلني العقار موضوع الرسم العقاري عدد 19268-10 وأن محضر إرساء المزاد تضمن صراحة مشتملات ومواصفات العقار المذكور المكون من طابق سفلي به مقهى وأربعة طوابق، وأن عملية البيع تمت نتيجة الحجز التحفظي الذي أوقعه الدائن على عقار المدين والذي صدر به الأمر بتاريخ 2001/3/25 وهو تاريخ سابق على تاريخ تسجيل الطاعنة بالسجل التجاري الذي تم بتاريخ 2003/10/10، كما أن وصولات الكراء المحتج بها والصادرة عن مسير الشركة المحجوز عليه بالإضافة إلى كونها غير ثابتة التاريخ، فإنها لاحقة بدورها لتاريخ إيقاع الحجز التحفظي، اعتبرت عن صواب أن الحقوق التي اكتسبتها الطاعنة بعد الحجز بمدة تزيد على السنتين لا يمكن أن يواجه بها المطلوب في النقض، ويبقى بالتالي عقد الكراء المتمسك به من طرفها والذي أنشأ بعد إيقاع الحجز على العقار غير ملزم له، وما عللت به قرارها يجد سنده في مقتضيات الفصل 454 من ق.م.م والذي يمنع المحجوز عليه الذي يبقى حائزا للأموال إلى أن يتحول الحجز التحفظي إلى حجز آخر من حق كرائها إلا بإذن من القضاء، وكذلك الفصل 475 من نفس القانون والذي يمنع كل تصرف يجري على الشيء المحجوز من تاريخ الحجز، الأمر الذي يتبين منه أن قرار المحكمة جاء معللا بما يكفي لتبريره بصرف النظر عن العلة المنتقدة التي جاء فيها : "أن الأصل التجاري الذي تطالب المستأنف عليها باستحقاقه مملوك للمستأنف بمقتضى محضر المزايدة"، والتي يستقيم القرار بدونها وهي غير ملزمة بالجواب على الدفوع غير المنتجة في الدعوى فكان ما استدلت به الطاعنة على غير أساس.

لـهـذه الأسـبـاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد الرحمان مزور– **المقرر**: السيدة لطيفة رضا – **المحامي العام**: السيد امحمد بلقسيوية.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض