

رقم : 39

بيع بالمزاد العلني

— عقار محجوز — المشتري له الصفة للتمسك ببطان عقد الكراء.

بما أن الراسي عليه المزاد العلني اشترى العقار على أساس أنه فيلا للسكن إلا أنه وجد به محلات بنيت بصفة غير قانونية ومكررة للاستعمال التجاري، فبصفته مالكا جديدا للعقار، له الصفة والمصلحة للطعن في الكراء المبرم قبل شرائه باعتباره تصرفا أجري على الشيء المحجوز.

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 يملك 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 حجرا تحفظيا على ذلك الأصل أو على أحد عناصره مما يتعلق بموضوع العقد المشار إليه". (الفصل 454 من قانون المسطرة المدنية)

"إذا لم تكن العقارات مكررة 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 و 454". (الفصل 1/475 من قانون المسطرة المدنية).

القرار عرو 566

الصادر بتاريخ 18 فبراير 2009

في الملف عرو 2008/3/1/761

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه رقم 2/1296 الصادر في الملف المدني عدد 2006/2/1863 بتاريخ 2007/3/27 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أن سعيد بوسلحة تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرض فيه أنه اشترى الفيلا الكائنة بعنوانه عن طريق المزاد العلني وأنه بناء على دفتر التحملات لم تتم الإشارة إلى وجود أي شخص بها وعند تسلمه للفيلا بقصد الإصلاحات فوجئ بمجموعة من الأشخاص يستغلون محلات تم فتحها على الحائط

الخارجي للفيلا مع العلم أن دفتر التحملات لا يشير إلى وجودها ولا محضر الحجز التنفيذي والتمس طرد المدعى عليه ومن يقوم مقامه لعدة الاحتلال وبعد إجراء بحث والتعقيب عليه من الطرفين قضت المحكمة برفض الطلب الذي استأنفه المدعي موضحاً أن الفصل الرابع من دفتر التحملات موضوع ملف التنفيذ عدد 2003/80 حينما تحدث عن عقود الكراء خص بها تلك المبرمة على وجه صحيح أما العقد المحتج به أبرم بسوء نية بعدما تم حجز الفيلا بخمس سنوات وانصب على محل مخالف للقوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير لأنه انصب على محل وصف بكونه من ضمن البناءات العشوائية ملتصقا بإلغاء الحكم وبعد جواب المستأنف عليه ملتصقا بالتأكيد متمسكا بصحة عقد الكراء ويعقد شرائه للأصل التجاري الذي أسسه وسجله وأن المستأنف لم يطعن في العقود الصحيحة ولم يسلك المسطرة المتعين اتباعها وعقب المستأنف متمسكا بمقتضيات الفصل 475 من ق.م.م وبعد الإجراءات قررت محكمة الاستئناف إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي إفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع وهذا هو القرار المطعون فيه بمقتضى مقال الطعن بالنقض.

بشأن الوجه الأول والثالث من الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعن على القرار عدم ارتكازه على أساس قانوني و انعدام التعليل و يتجلى ذلك في التطبيق غير السليم والغير الصائب للفصل 475 من ق.م.م إذ أن هذا الأخير اشترط إثبات الدائن أو من رسا عليه المزداد أن العقد المطلوب إبطاله أضر بحقوقه وهو ما لم يتنبه المطلوب ضده والمحكمة اعتبرت أن العقد أضر بحقوقه دون أن يتوفر لها ما يفيد ذلك وأسست قضاءها على مجرد الاحتمال في حين أن القضاء يبنى على اليقين كما أن القرار منح المطلوب ضده الحق في مناقشة عقد كراء أبرم سنة 2001 في حين أنه لم يصبح ذا صفة وذا مصلحة على العقار إلا بتاريخ 2004/03/30 إذ أنها لم تقارن بين تاريخ انتقال العقار إليه في المزداد العلني وبين تاريخ إبرام العقد المتنازع حوله مع المالكة الأصلية وباستنادها في ذلك على المادة 475 من ق.م.م تكون قد أساءت تفسير المادة المذكورة وتكون قد ذهبت عكس ما ذهب إليه المشرع حين تحدث عن الدائن ومن رسا عليه المزداد فحدد حق كل منهما.

لكن من جهة فطبعا للفصل 98 ق.ل.ع فإن الضرر هو الخسارة التي لحقت المدعي فعلا وكذلك ما حرم في دائرة الحدود العادية لتتأج هذا الفعل ومن جهة ثانية فإن للمحكمة سلطة دراسة الوثائق والوقائع لتستنبط منها ما تؤسس عليه قضاءها بشرط أن يكون الاستنباط مستساغا قانونا وواقعا والمحكمة مصدرة القرار لما ثبت لها من وثائق الملف أن المطلوب قد اشترى بالمزاد العلني العقار ذي الرسم عدد 677/32 على أساس أنه فيلا تتكون من سفلي وطابقين ومعلوم بداهة أن الفيلا تخصص السكن إلا أنه وجد به محلات تجارية بنيت على واجهته وبصفة غير قانونية - وهذا سيحرمه منفعة استغلال مشتركه وينقص من قيمة العقار بل قد يواجه بالحقوق التي يكسبها كراء المحلات المعدة للاستعمال التجاري للمكترين ويمس ذمته المالية فاعتبرت ذلك ضررا

للمستأنف- المطلوب الذي أصبح مالكا بعد رسو المزداد عليه وبذلك له صفة ومصلحة في التمسك بمقتضيات الفصل 475 م م والطعن في كل تصرف يجري على الشيء المحجوز من تاريخ الحجز كما هو منصوص عليه في الفصل 475 م م الذي يمنع عقد أي كراء إلا بإذن القضاء تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما ولم تخرق مقتضيات الفصل 475 م م ويبقى ما استدلت به أعلاه على غير أساس.

بخصوص الوجه الثاني من الوسيلة الأولى والوجه الأول والثالث من الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار أسس على المادة 454 م م هذه المادة التي تنص على بطلان العقد المبرم بعد الحجز دون أن تتضمن الطرد للاحتلال بدون سند والمحكمة بحكمها بالطرد تكون قد حملت المادة ما لا تطبق من تفسير وتأويل وحرفت الوقائع واستندت إلى تعليل فاسد مغيرة موضوع الدعوى الذي هو الطرد إلى بطلان عقد الكراء دون طلب من المطلوب ولا جوابه على الموضوع بل أنها قبلت الطلب دون الانتباه إلى أن المطلوب قد حول موضوع دعواه من الطرد إلى بطلان عقد في المرحلة الاستئنافية وبذلك يكون قد جاء بطلب جديد ووقائع جديدة أمام قضاء الدرجة الثانية مفوتا الفرصة على العارض في الإدلاء بدفعاته والقرار لما قضى وحق الطلب يكون منعدم التعليل ويتعين نقضه.

لكن من جهة فطبعا للفصل 3 م م فإن المحكمة ثبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك صراحة ومن جهة ثانية فإنه طبقا للفصل 143 م م فإنه لا يمكن تقديم أي طلب جديد أثناء النظر في الاستئناف باستثناء طلب المقاصة أو كون الطلب الجديد لا يعدو أن يكون دفاعا عن الطلب الأصلي كما أنه لا يعد طلبا جديدا للطلب المترتب مباشرة عن الطلب الأصلي والذي يرمي إلى نفس الغايات رغم أنه أسس على أسباب أو علل مختلفة. ولما كان الثابت من وثائق الملف وأولها المقال الافتتاحي أن موضوع الدعوى هو الإفراغ للاحتلال بدون سند إلا أن الطالب أجاب بأن سند تواجده هو عقد الكراء فدفع المطلوب بأن العقد باطل لوقوعه بعد الحجز بخمس سنوات والمحكمة في إطار بحثها سند تواجد الطالب و مدى مشروعيته ومطابقته للقانون كانت ملزمة بمناقشة الفصل 475 م م خصوصا وأن المطلوب تمسك به دفاعا عما استدلت به المستأنف عليه ليثبت عدم قانونية تواجد الطالب بالمحل والمحكمة بفعلها ذلك والحكم بالإفراغ بعدما ثبت لها صحة دفعات المطلوب اعتمادا على الفصل المذكور لم تحرف طلبات المطلوب ولم تقبل أي طلب جديد أمامها كما أنها لم تحمل الفصل المذكور أكثر مما هدفه المشرع وجاء قرارها مؤسسا وما استدلت به لا يرتكز على أساس.

فيما يرجع للوجه الثاني والرابع من الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن على القرار فساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار أكد في تعليله أن السيدة ربيعة رفيع تم تعيينها حارسة قضائية استنادا إلى وثائق الملف في حين أنه لا يوجد من بين وثائق الملف ما يفيد ذلك كما أن المحكمة لما استدلت بملف حجز عقاري عدد 96/22 الذي هو نفسه

ملف التنفيذ عدد 2003/80 دون الإطلاع على الوثائق المدلى بها في ذلك الملف تكون قد أسست قرارها على مجرد الشك والتخمين في حين أن الوثائق المدلى بها في ملف الاستئناف تؤكد أن العقار المراد بيعه عند سلوك مسطرة إشهار البيع سواء بتعليقه بمقر المحكمة أو بإشهاره في الجرائد فإنه أشار بوضوح إلى أن العقار المراد بيعه هو عبارة عن قطعة أرضية بنيت عليها فيلا أغلب أجزائها مكتراة للغير كما أن قاضي التنفيذ أشار للعلاقة الكرائية وإقراره بها نابع من كونه أدلى بنسخه من العقد ضمن وثائق ملف الحجز العقاري و بذلك فالمطلوب كان على علم بالكراء وأن المحكمة كان عليها الإطلاع على الوثائق وأن لا تبين حكمها على التضمنين.

لكن حيث الثابت من وثائق الملف أن المطلوب أرفق مقاله بنسخه من محضر الحجز يفيد تعيين رفيع عينها حارسة للعقار و تبليغها بمحضر الحجز بتاريخ 96-413 وأن الكراء أبرم في غضون سنة 2001 والمحكمة استعملت تبعا لذلك صلاحيتها في إبطال العقد بدورها لم تنف قيام عقد الكراء وتضمنينه بدفتر التحملات ولكن اعتبرته غير ملزم لمن رسا عليه المزداد عملا بمقتضيات الفصل 475 م م وعللت قرارها بأن عقد الكراء المتمسك به والذي أنشأ بعد إيقاع الحجز على العقار يكون مخالفا لمقتضيات الفصل 475 من ق.م.م ويلحق ضررا للمستأنف تكون قد بنت قرارها على أساس ولم تكن في حاجة للإطلاع على وثائق الملف التنفيذي عدد 96/22 مادام ملف التنفيذ عدد 2003/80 وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وسليما وما بالوجه الثاني والرابع من الوسيلة الثانية على غير أساس .



لهذه الأسباب

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيسا والمستشارون السادة: سمية يعقوبي خبيزة مقرر وجميلة المدور والحنفي المساعدي ومحمد بن يعيش أعضاء وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

مقاربة الاجتهادات :

وفي نفس الاتجاه انظر قرار المجلس الأعلى عدد 839 الصادر بتاريخ 2009/3/12 في الملف عدد 2008/3/1/3287 (غير منشور) جاء فيه:

"إن القرار المطعون فيه لما اعتبر أن المطلوب مرتبط مع الطالبة بالعلاقة الكرائية التي كانت تربطه بالمالك السابق، باعتبارها حلت محله في هذه العلاقة بشراء العقار منه والذي لا يؤدي إلى فسخ الكراء السابق سواء تم التفويت للطالبة اختياريا أو جبريا، فإنها لم تبرر في قرارها الأساس الذي اعتمدته لاستبعاد دفتر التحملات الذي تضمن أن الطابق الأول من العقار المبيع كان فارغا، والذي يدعي المطلوب بأنه مكتريه".