

رقم : 10

بيع عقار بالمزاد العلني

- لمؤسسة القرض المقبولة أن تشتري العقار دون إيداع الثمن بصندوق المحكمة، لكن بشروط.

قياسا على ما يقرره القانون من إلزام مشتري العقار المبيع بالمزاد العلني بأن يدفع برسم التسبيق لصندوق مؤسسة القرض المقبولة مبلغ الأقساط السنوية المتعين أدائها، فإنه من باب أولى، يجوز إعفاء هذه المؤسسة عندما تكون هي المشتري للعقار من إيداع ثمن الشراء بصندوق المحكمة، شريطة أدائها الواجبات المفروضة برسم البيع، واستحقاقها للمبلغ المحتفظ به، وعدم قيام دليل على أولوية غيرها بهذا المبلغ.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

"يتحتم على المشتري في ظرف الثمانية أيام الموالية للبيع أن يدفع برسم التسبيق إلى صندوق مؤسسة القرض المقبولة مبلغ الأقساط السنوية المتعين أدائها. ويجب أن تدفع بعد آجال تلبية المزاو إلى الصندوق المذكور الزيادة في الثمن إلى غاية المبلغ الواجب دفعه إليه رغم جميع تعرضات ومنازعات وتقييدات دائني المقرض باستثناء مطالبتهم برد المبالغ إذا كانت المؤسسة قد قبضت هذه المبلغ على حسابهم بصفة غير قانونية. وتطبق هذه المقتضيات ولو في حالة التفويت المباشر عمدا". (الفصل 66 من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 67.552 المؤرخ في 1968/12/17 يتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص بالبناء والقرض الفندقية).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 1154

الصادر بتاريخ 17 شتنبر 2008

في الملف عدد 2006/1/3/27

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 2005/10/12 في الملف عدد 05/1146 تحت عدد 1219 أن القرض العقاري والسياحي تقدم بمقال إلى المحكمة التجارية بطنجة مفاده أنه دائن للمطلوبة فاطمة بمبلغ اصلي يرتفع إلى 1.246.670,63 درهم تضاف إليه الفوائد والتوابع والمصاريف، وأن هذا الدين ثابت بمقتضى الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بطنجة بتاريخ 2002/10/17 تحت عدد 861 في الملف عدد 2002-5-360

ولضمان هذا الدين، فإنه يتوفر على رهن من الدرجة الأولى ينصب على العقار المدعو "جاردن بنعبو 25" موضوع الرسم العقاري عدد 06/50.815 المملوك للمدعى عليها فاطمة الكائن 26 زنقة بئر أنزران السواني طنجة لضمان أداء مبلغ 611.568 درهم، كما يتجلى من الفصلين 9 و 31 من عقد القرض، وقد باشر إجراءات تحقيق الرهن والبيع بالمزاد العلني للعقار المذكور، وتم تعيين تاريخ بيع العقار في 2005/4/28 وقد رسا عليه المزاد، ومنذ التاريخ المذكور وهو يتردد على رئيس كتابة الضبط قصد أداء واجب الخزينة وسحب محضر إرساء المزاد، لأداء رسوم التسجيل قبل مضي شهر من تاريخ إرساء المزاد، وأن الفصل 66 من المرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17 المتعلق بالقرض العقاري والسياحي ينص على إعفائه من إيداع ثمن الشراء بصندوق المحكمة، إلا أن مأمور التنفيذ وكذا رئيس كتابة الضبط رفضا ذلك، وتشبها بضرورة إيداع ثمن الشراء بصندوق المحكمة واستنادا للفصل 66 المذكور فإن من حقه أن يحتفظ بمبلغ الشراء، وانه قام بإيداع مبلغ الشراء لحساب السيدة فاطمة المفتوح لديه، وتم تقييده بالضلع الدائن للسيدة فاطمة، وتم خصمه من مبلغ المديونية التي تدين بها هذه الأخيرة اتجاهه، وأن امتناع رئيس كتابة الضبط من تسليمه محضر إرساء المزاد حرمة من حق خوله له القانون بمقتضى الفصل 66 من المرسوم الملكي السالف الذكر، ونظرا لحالة الاستعجال عملا بالفقرة 2 من الفصل 153 من ق.م.م، يلتمس أمر السيد رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة التجارية بطنجة بإعفاء القرض العقاري والسياحي من إيداع ثمن شراء العقار بصندوق المحكمة، مادام أن دينه يفوق ثمن الشراء مع تسليمه محضر إرساء المزاد فصدر أمر استعجالي برفض الطلب، أيد استئنافا بمقتضى القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن الوسيلة الأولى،

حيث ينعى الطالب على القرار خرق مقتضيات الفصل 66 من المرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17 وخرق الفصل 345 من ق.م.م وفساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس، ذلك أن القرار لم يستسغ أن يخول المشرع امتيازاً للقرض العقاري والسياحي حينما أعفاه من وضع ثمن الشراء بصندوق المحكمة بصفته مشتري العقار المبيع وفي نفس الوقت دائناً لمالك العقار المرهون الذي يبيع عقاره، لأنه في هذه الحالة يكتفي البنك بالإدلاء بشهادة منه تثبت إجراء مقاصة بين ثمن الشراء الذي رسا عليه، وبين مبلغ المديونية المتخلد بذمة المدين الذي يبيع عقاره جبرياً، وذلك من خلال تقييد هذا الإجراء بحساب الزبون المفتوح لديه ويبقى البنك ملتزماً فقط بأداء واجب ورسوم الخزينة ليس إلا، وأن هذا الامتياز الذي خص به المشرع مؤسسة القرض العقاري والسياحي مصدره القانون المتمثل في الفصل 66 من المرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17، ومن القواعد أن الخاص مقدم على العام، وغني عن البيان أن القاضي ملزم بتطبيق النص الخاص، واستبعاد النص العام في القضية المعروضة عليه، ذلك أنه إذا كانت نصوص قانون المسطرة المدنية في مادة البيع الجبري للعقارات تلزم من رسا عليه المزاد بأن يؤدي ثمنها بكتابة الضبط خلال عشرة أيام من المزاد... الفصل 477 من ق م م، فإنه خلافاً لذلك لا تطبق هذه المقتضيات عندما يكون طالب

البيع هو القرض العقاري والسياسي بصفته دائنا وفي نفس الوقت مشتري العقار المرهون لفائدته، بعد دخوله المزايدة ورسو ثمنها عليه، إذ في هذه الحالة وبناء على الفصل 66 من المرسوم أعلاه، يكفي البنك بأداء واجب الخزينة ورسوم التسجيل بعد إدلائه بشهادة من حساب زبونه المدين الذي بيع عقاره والمفتوح لديه، والذي يفيد وضعيته النهائية بعد بيع عقاره، وإجراء عملية خصم أو مقاصة بين ثمن البيع ومبلغ المديونية المحصور بواسطة كشف حساب، وأنه لا الأمر الابتدائي ولا الاستئنافي الذي أيده استوعبا هذا الامتياز القانوني المخول للقرض العقاري والسياسي بمقتضى نص خاص كان من المفروض أعماله بدل تأويل خطئ لمقتضياته، ذلك أنه إذا كان الفصل 66 من المرسوم الملكي ينص على لفظ المشتري، فإنه ليس هناك ما يفيد وبصفة صريحة استثناء القرض العقاري والسياسي من شراء العقار المرهون لفائدته والاستثناء بثمنه إذا كان دينه يفوق ثمن بيع العقار، وفي الحقيقة فإن الفصل 66 صريح ولا يحتاج إلى أي تأويل، وإنما يكون مستوجبا للتطبيق بصيغته المطلقة، ويطبق الإعفاء الوارد فيه على جميع من رسا عليه المزايدة وثبت أنه دائن للمحجوز عليه، وأثبت كذلك أنه أنقص المقدار الذي رسا به المزايدة من الدين المتخلد بذمة المحجوز عليه، ومادام القرار مشوبا بالتالي بفساد التعليل الموازي لانعدامه، وبالخطأ في تأويل الفصل 66 المذكور وتحريفه وتجاهله، مما يشكل خرقا للفصل 345 من ق.م.م ويجعل القرار عرضة للنقض.

حيث تمسك الطالب بمقتضى مقاله الاستئنافي "بأن الفصل 66 من المرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17 المتعلق بالقرض العقاري والسياسي صريح وواضح ويفيد إعفاءه من إيداع ثمن الشراء بصندوق المحكمة، كلما كان دائنا للمحجوز عليه بأكثر من المقدار الذي رسا به المزايدة على القرض العقاري والسياسي، وأنه يستفيد من الفصل 66 المذكور، ولا ينحصر في الحالة التي كان فيها المشتري غير اتجاه مؤسسة القرض المقبولة، فردته المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالقول "إن الفصل المحتج به لا يشير صراحة أو ضمنا إلى أن المستأنف معفى من وضع الثمن الذي رسا عليه المزايدة العلني للعقار موضوع البيع تنفيذا للإنذار العقاري، وإنما أوجب على الغير المشتري الأداء بصندوق المستأنف برسم التسبيق لمبلغ لأقساط السنوية المتعين أدائها..."، في حين قام البنك بإيداع مبلغ الشراء بحساب فاطمة المفتوح لديه، وتم قيده في الضلع الدائن لحسابها، كما تم خصمه من مبلغ المديونية المتخلدة بذمتها، حسبما يتجلى من الشهادة الصادرة عن القرض العقاري والسياسي، وبما أن الفصل 66 من المرسوم الملكي المؤرخ في 1968/12/17 يوجب على الغير المشتري الأداء برسم التسبيق للمستأنف لمبلغ الأقساط المتعين أدائها، فمن باب أولى أن يعفى الطالب القرض العقاري والسياسي إذ كان دائنا ومشتريا في آن واحد من إيداع ثمن شراء العقار بصندوق المحكمة والاحتفاظ به في صندوق مؤسسته، مادام أدى الواجبات المفروضة، وكان مستحقا للمبلغ المحتفظ به، ولم يقدّم الدليل على أولوية غيره بهذا المبلغ، مما يبقى القرار المطعون فيه بما ذهب إليه غير مرتكز على أساس خارقا للمقتضى المحتج بخرقه عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيدة الباتول الناصري رئيسة والسادة المستشارون : الطاهرة سليم مقررة وعبد الرحمان المصباحي وفاطمة بنسي والسعيد شوكيب أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد السعيد سعداوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض