القرار عدد 1219

المؤرخ في : 2006/11/29

الملف المدني عدد: 03/2/3/205

الإنذار العقاري – بياناته – مسطرة لا تتجزأ (نعم)

الإنذار العقاري لا ينتج آثاره إلا إذا صحت جميع بياناته سواء بالنسبة للأشخاص المبلغ لهم، أو بالنسبة لأجزاء العقار المرهون، وكذا مبلغ الدين ومن ثم لا يمكن تجزئته.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 02/9/10 في الملف رقم 02/698 تحت رقم 912 أنه بتاريخ 2000/1/27 تقدم السادة عبد السلام وعبد الإله خمليش والسيدة الهاشمية الإسماعيلي (المطلوبون) بمقال أمام المحكمة التجارية بفاس يعرضون فيه أنهم يطعنون في الإنذار العقاري عدد 2/99/1566 الموجه لهم من طرف البنك التجاري المغربي (الطالب) والذي تضمن مطالبتهم بالتحلل من الدين المترتب بذمتهم والمحدد في 6.932.687,15 ده داخل اجل 20 يوما من تاريخ التوصل تحت طائلة النزع الجبري لملكية العقارات موضوع الرسوم العقارية عدد 51/622 و561624 و561625 و561626 و561633 و561636 و561648 الكائنة بمكناس تأسيسا على مقتضيات الفصلين 204 و205 من القانون العقاري وذلك لكون السيد رئيس المحكمة التجارية بفاس الذي أمر بتبليغ الإنذار المذكور غير مختص وإنما يرجع الاختصاص للسيد رئيس المحكمة

الابتدائية بمكناس مادام الطالبون ليسوا تجارا ولا يوجد أي بند في العقد الرابط بينهم وبين البنك يسند الاختصاص للمحكمة التجارية ومن جهة أخرى فقد أغفل الإنذار الإشارة إلى عناوين العقارات موضوع النزاع مقتصرا عل ذكر كونها توجد بمكناس وذلك خرقا لمقتضيات الفصل 205 من القانون العقاري هذا إضافة إلى خرقه مقتضيات الفصل 206 من نفس القانون التي تنص على أنه في حالة تخصيص عدة عقارات لنفس الدين لا يمكن أن يجري البيع على كل واحد منها دفعة واحدة إلا بعد إذن صادر في صيغة أمر قضائي من طرف قاضي المستعجلات إلا أن المدعى عليه لم يسلك المسطرة كما أن الكشوف المعتمدة من صنع يده و لم يتم تبليغها للطالبين وتتضمن فوائد عن سنوات غير مستحقة ملتمسين أساسا القول ببطلان الإنذار العقاري مع ما يترتب على ذلك من آثار واحتياطيا الحكم بإلغائه واحتياطيا جدا الأمر بإجراء خبرة حسابية.

وبعد جواب المدعى عليه أصدرت المحكمة حكما تمهيديا بإجراء خبرة أنجزتها الخبيرة سمية الإدريسي وبعد تعقيب الطرفين على الخبرة أصدرت المحكمة حكمها برفض الطلب.

استأنفه المدعون (المطلوبون) وبعد جواب المستأنف عليه أصدرت محكمة الاستئناف التجارية قرارها بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد ببطلان الإنذار العقاري موضوع الأمر القضائي رقم 2/99/1566 وهو القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

في شأن الوسيلة الأولى،

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون ـــ خرق مقتضيات الفصلين 359 و143 من ق م م بدعوى أنه بالرجوع إلى وثائق النازلة وخاصة المقال الافتتاحي للدعوى يلاحظ أن طلبات المدعين كانت واضحة ومحددة إذ التمسوا أساسا الحكم ببطلان الإنذار العقاري عدد 2/99/1566 مع ما يترتب على ذلك من آثار واحتياطيا الحكم بإلغائه والتصريح بعدم اختصاص السيد رئيس المحكمة التجارية بفاس للبت فيه واحتياطيا جدا الأمر بإجراء الخبرة الحسابية المطلوبة على أن تسند للخبير المنتدب "إلا أن المدعين وبعد صدور حكم المحكمة

التجارية بفاس بعدم قبول دعواهم استأنفوا هذا الحكم إلا أنهم غيروا أساس الدعوى وطلبوا في الصفحة 4 من المقال الاستئنافي إبطال الإنذار العقاري على أساس أن الاسماعيلي الهاشمية لا علاقة لها بتاتا بالبنك التجاري المغربي أو بالمديونية أصلا، وأن هذا الدفع يعتبر دفعا جديدا أثير لأول مرة أمام محكمة الاستئناف وان أطراف الدعوى المطلوبين لم يشيروا في مقالهم إلى مثل هذا الدفع وتقدموا به أثناء النظر في الاستئناف مما يعد خرقا واضحا للفصل 143 من ق م م وان القرار المطعون فيه لم يكن على صواب عندما اعتمد على هذا الدفع خارقا بذلك مقتضيات الفصلين 143 و359 من ق م م مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن موضوع الوسيلة لم يسبق إثارته أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ويثار لأول مرة أمام المجلس الأعلى مما تكون معه الوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثانية،

حيث ينعى الطاعن على القرار خرق القانون – خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف – خرق الفقرة الخامسة من الفصل 359 من ق م م.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
مركز التوثيق

بدعوى أن المطلوبين ضمنوا مقالهم الاستئنافي مجموعة طلبات ووسائل تصب كلها في اتجاه إبطال الإنذار العقاري المبلغ لهم وان القرار الذي صدر على ضوء المقال الاستئنافي المذكور اكتفى بالاستناد إلى وسيلة استئنافية واحدة تتعلق بفراغ ذمة أحد المستأنفين وهي الهاشمية الإسماعيلي من كل دين وبالتالي انعدام علاقتها بالبنك التجاري المغربي وان القرار الاستئنافي عندما ثبت لديه جدلا أن الهاشمية الاسماعيلي غير مدينة للطاعن فإنه كان عليه أن يكتفي بإبطال الإنذار العقاري المبلغ لها في حين أن القرار المطعون فيه قضى ببطلان الإنذار العقاري موضوع الأمر القضائي عدد 2/99/1566 وأن محكمة الاستئناف لم يقدم أمامها طلب إبطال الإنذار بالنسبة لجميع المبلغ لهم وان الوسيلة المعتمدة من طرف القرار المطعون فيه تتعلق بأحد المبلغ لهم وبالتالي فإن إبطال الإنذار كان يجب أن يصدر لفائدة هذا الشخص فقط، وأن القرار المطعون فيه يكون قد أخطأ الصواب وخرق قاعدة قانونية تتعلق بنسبية الأحكام وأنه متى اعتبر القرار

المطعون فيه أن الإنذار باطل في حق الهاشمية الاسماعيلي فإنه كان عليه أن يحدد بطلان الإنذار في مواجهتها فقط ودون غيرها وأن إبطال الإنذار في مواجهة كل من خمليش عبد الإله وخمليش عبد السلام وعلى أساس أنس الهاشمية الاسماعيلي غير مدينة للطاعن يعتبر خرقا للقانون ويجعل القرار عرضة للنقض.

لكن، حيث إن الإنذار العقاري الذي هو أساس مسطرة تحقيق الرهن والتنفيذ على العقار المرهون لا يمكن أن ينتج أثاره إلا إذا صحت جميع بياناته سواء بالنسبة للأشخاص المبلغ لهم أو بالنسبة لأجزاء العقار المنصب عليه أو مبلغ الدين، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها أن الإنذار العقاري الموجه للمطلوبين شمل كافة أجزاء العقار بما في ذلك الجزء المملوك للسيدة الهاشمية الاسماعيلي التي ثبت عدم مديونيتها لفائدة الطالب فقضت ببطلانه تكون قد راعت مجمل ذلك معتبرة وعن صواب أن الإنذار العقاري مسطرة لا تتجزأ مما يكون معه قرارها غير خارق لأي مقتضى والوسيلة على غير أساس.

لهـــــذه الأسبـــاب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة الباتول الناصري رئيسا والمستشارين السادة ونزهة جعكيك مقررا زبيدة تكلانتي وعبد الرحمان المصباحي والطاهرة سليم أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فتيحة موجب.

الرئيس **المستشار المقرر** **كاتبة الضبط**