

قرار محكمة النقض

رقم 3/338

الصادر بتاريخ 25 ماي 2023

في الملف المدني رقم 2022/2/1/4466

تأويل العقود - أفاظ العقد - قرضان من مؤسستين مختلفتين - رهن رسمي - واجبات التحفيظ.
الإشارة بالعقد لعبارة "Pari Passu" لا تنصرف إلا لمفهوم المزامنة والتساوي والتعادل في التعامل مع المؤسستين المانحتين للقرض فيما يتعلق بالضمانات ومنها الرهن الرسمي، ولا يعني ذلك إيقاع الرهن بالمبلغ الإجمالي، طالما أن ذلك لا يستخلص من عبارات العقد ولا تلزم به طبيعة المعاملة، ما دام القرضان وإن تعلقا بنفس المستفيد وفي نفس العقد فإنهما صدرا عن مؤسستين مختلفتين.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط تحت عدد 699 وتاريخ 2021/11/03 في الملف عدد 2021/1201/136، أن (ف.م) ادعت أمام المحكمة الابتدائية بتمارة بأنه بصفتها موثقة قامت بتوثيق عقد شراء العقار موضوع الرسم العقاري عدد (3...)
المسمى "ب.خ" المخصص لمدرسة خاصة بالمدعى عليه (م.إ)، وقامت بجميع الإجراءات الإدارية القانونية من توثيق وتسجيل وتحفيظ، وأنها أدت واجبات التحفيظ التي حددت من طرف المحافظة العقارية في مبلغ 250750 درهم بينما أدى عنها المدعى عليه مبلغ 204050 درهم فقط، طالبة لأجل ذلك الحكم عليه بأدائه لها مبلغ 46700 درهم المتبقي بدمته من واجبات التحفيظ. وأدلت بنسخة من إنذار ووصل المحافظة العقارية ونسخة من فاتورة ونسخة من شهادة عقارية. وبعد جواب المدعى عليه الرامي أساسا إلى إجراء بحث واحتياطيا رفض الطلب وإدلاء المدعية بمقال إصلاحي التمسست بموجبه توجيه الدعوى ضد (إ.م) بصفته الممثل القانوني لمجموعة مدارس "ب.خ" وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها وفق الطلب. استأنفته مجموعة مدارس "ب.خ" بواسطة ممثلها القانوني وبعد جواب المستأنف عليها الرامي إلى تأييد الحكم المستأنف واستيفاء الإجراءات، قضت المحكمة بتأييده بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنفة.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث تعيب الطاعنة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه؛ ذلك أنه بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يجب أن يكون كل حكم أو قرار معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية وإلا كان باطلا، وأنها أثارت دفعا متعلقا بعدم أحقية المطالبة في احتساب واستخلاص واجبات الرهنين الأول والثاني على نفس العقار ذي الرسم العقاري عدد (0...) بسبب

خطأ وقعت فيه مصالح المحافظة العقارية بتمارة إذ احتسبت مبلغ 147700 درهم كواجب لرهنيين بدل رهن واحد، وهو الأمر المخالف للمرسوم المحدد لتعريف المحافظة العقارية رقم 216.375 الصادر بتاريخ 2016/07/18 على اعتبار أنه تم إبرام عقد رهن واحد من الدرجة الأولى على الرسم العقاري أعلاه لضمان استيفاء مبلغ 10500.000 درهم لفائدة بنك (ش.ع.م.أ) وكذا صندوق الضمان المركزي. إضافة إلى أنه تم الاتفاق مع المؤسستين المانحتين للقرض على تقييد رهن رسمي واحد لفائدهما بالتساوي من الدرجة الأولى، وأن المطلوبة بقيامها بتقييد رهنيين على نفس العقار فيه تحريف لبنود العقد وتصرف بإرادة منفردة دون الرجوع إليهما، وكلفتها مبلغا إضافيا قدره 46700 درهم وهو ما يشكل خطأ مهنيا من طرفها لا تتحمل هي تبعاته. وبذلك وخلافا لما انتهى إليه القرار المطعون فيه بأن الأمر لا يتعلق بقرض واحد وإنما بقرضين صادريين عن مؤسستين بنفس الضمانات هو استنتاج وتأويل خاطئ لمقتضيات العقد الرابط بين الطرفين وتحريف لوقائع النزاع لأن بنود عقد البيع التوثيقي تتحدث جميعها عن عقد واحد الذي يدلي بصورة منه، وهو العقد المصحح بالإمضاء بتاريخ 21 و29 مارس 2018 والمعنون باتفاقية الرهن، وهو ما يجعل القرار مشوبا بسوء التعليل. ونفس الأمر بالنسبة للتفسير الذي منحه القرار لعبارة "Pari Passu" من كونها لا تنصرف إلا لمفهوم المزامنة والتساوي والتعادل في التعامل مع المؤسستين المانحتين للقرض فيما يتعلق بالضمانات ومنها الرهن الرسمي وهو تفسير متفق عليه، إلا أن القرار اعتبر أن ذلك: "لا يعني إيقاع الرهن بالمبلغ الإجمالي طالما أن ذلك لا يستخلص من عبارات العقد ولا تلزم به طبيعة المعاملة ما دام القرضان وإن تعلقا بنفس المستفيد وفي نفس العقد فإنهما صادريين عن مؤسستين مختلفتين"، والحال أن الوثائق والاتفاقات المثبتة للمعاملة تشير إلى وجود عقد قرض واحد مضمون برهن رسمي واحد بالتساوي لفائدة مؤسستين بنكيتين وليس قرضين مستقلين يبرر أداء رسوم مكررة لفائدة المحافظة العقارية كما سبق بيانه، ويبقى القرار لما قضى بالرغم من ذلك بتأييد الحكم الابتدائي القاضي في مواجهتها بأدائها مبالغ غير مستحقة لا يرتكز على أساس قانوني ومشوبا بسوء التعليل، مما يعرضه للنقض.

لكن؛ حيث إنه بمقتضى الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود: "إذا كانت ألفاظ العقد صحيحة امتنع البحث عن قصد صاحبها"، وأن البين من العقد التوثيقي المؤرخ في 2019/02/26 أن الطاعنة قامت بإبرام عقد قرض مع بنك (ش.ع.م.أ) بمبلغ 5500.000 ومع الصندوق المركزي بمبلغ 5000.000 درهم مقابل رهن رسمي يقيد لفائدة كل منهما وببنفس المرتبة، مما يكون معه العقد قد انصب على قرضين صادريين عن مؤسستين مختلفتين وبضمانات متساوية، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما اعتبرت أن الإشارة في العقد للمبلغ الكلي للقرض لا يوجب في الوثيقة إيقاع رهن واحد يضمن القرضين معا بل منتهى ما تلتزم به هو إيقاع رهن من الرتبة لكليهما وهو ما تم بالفعل وفق المستخلص من الشهادة العقارية، خلافا لما جاء في الأسباب فإن الأمر لا يتعلق بقرض واحد بل بقرضين صادريين عن مؤسستين مختلفتين بنفس الضمانات كما أن الإشارة بالعقد لعبارة "Pari Passu" لا تنصرف إلا لمفهوم المزامنة والتساوي والتعادل في التعامل مع المؤسستين المانحتين للقرض فيما يتعلق بالضمانات ومنها الرهن الرسمي، وأن ذلك لا يعني إيقاع الرهن بالمبلغ الإجمالي طالما أن ذلك لا يستخلص من عبارات العقد ولا تلزم

به طبيعة المعاملة، ما دام القرضان وإن تعلقا بنفس المستفيد وفي نفس العقد فإنهما صدرا عن مؤسستين مختلفتين، يكون قرارها مرتكزا على أساس قانوني ومعللا تعليلا كافيا وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: عبد الهادي الأمين رئيسا. والمستشارين: حفيظة بن لكصير مقررة وإدريس سعود ومارية أصواب وأمينة ناعمي أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد بوفادي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة إيمان بلحاج.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض