

قرار محكمة النقض

رقم 1/49

الصادر بتاريخ 23 يناير 2024

في الملف المدني رقم 2021/1/1/34

محضر البيع بالمزاد العلني - حجيته - منازعة لاحقة في ملكية العقار المبيع - سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن المودع بتاريخ 2020/12/02 من طرف الطالبة بواسطة نائها المذكور،
الرامي إلى نقض القرار عدد 279 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2020/09/10 في
الملف عدد 2019/1221/653.

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من عريضة النقض للمطلوبين في النقض وعدم الجواب.

وبناء على الوثائق والمستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/12/18.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/01/23.

وبناء على المناداة على الأطراف والدفاع وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد بنسالم أوديغا وتقديم المحامي العام

السيد عمر الدهراوي مستنجات النيابة العامة،
وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعين (ه.ب.د) ومن معه (المطلوبين) تقدموا أمام

المحكمة الابتدائية بوجدة بمقال افتتاحي بتاريخ 2018/12/25، عرضوا فيه أنهم تملكوا عن طريق

الشراء بالمزاد العلني الملك المدعو "ب" ذي الرسم العقاري عدد (4...) الكائن بوجدة على مساحة 80

سنتيارا ويتكون من أرض بها بنايات، وأن المدعى عليه (ع.ل.أ) (المطلوب حضوره) لا تربطهم به أية

علاقة قانونية تخص العقار، ملتمسين إفراغه منه من شخصه وأمتعته وكل من يقوم مقامه أو

بإذنه.

وبعد جواب المدعى عليه الذي دفع فيه بعدم الاختصاص، واستيفاء الإجراءات، أصدرت

المحكمة أمرها عدد 95 بتاريخ 2019/02/26 في الملف عدد 2018/1101/782 بعدم الاختصاص،

فاستأنفه المدعون بعلّة أن محضر بيع العقار بالمزاد العلني يعتبر بمثابة سند ملكية وينقل للمشتري

كل حقوق الملكية التي كان يتمتع بها المحجوز عليه، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تحت عدد

583 بتاريخ 2019/07/11 في الملف عدد 2019/1221/294 بإلغاء الأمر المستأنف، وتصديا الحكم بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من المدعى فيه، تعرضت عليه شركة "ن.م" في شخص ممثلها القانوني (ع.ا) (المطلوب حضوره) تعرض الغير الخارج عن الخصومة بتاريخ 2019/09/16، باعتبارها تملك الأصل التجاري في العقار المحكوم بإفراغه، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها برفض التعرض. وهو القرار المطعون فيه بالنقض من الطاعنة أعلاه بثلاث وسائل.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية المتعلق بعدم الاختصاص، إذ أن المطلوبين سبق لهم أن رفعوا دعويين بالتشطيب على عنوان الشركة صدر فيهما حكم المحكمة التجارية عدد 2019/364 بتاريخ 2019/09/21 برفض الطلب، وحكم ثاني تحت عدد 2020/320 بتاريخ 2020/02/27 بنفس المنطوق بعلّة أنه لا يمكن التشطيب على مقر شركة مسجلة بصفة قانونية، مما يفيد أن العقار تم شراؤه مثقلا بأصل تجاري منذ سنة 2006 وبرهون لفائدة أبناك، وأن المادة 51 في فقرتها الثالثة والرابعة من مدونة التجارة تنص على أنه لا يمكن شطب الملمزم قبل تصفية التقييدات وإخبار الدائنين المرتهنين، الأمر الذي يفيد أن القضاء الاستعجالي غير مختص بالنظر إلى هذه الدفوع الموضوعية.

وتعيبه في الوسيلة الثانية بخرق القانون بخصوص المادة 79 من مدونة التجارة، ذلك أن القرار، لئن علل منطوقه بأن الطعن في إجراءات الحجز العقاري، بما في ذلك البيع بالمزاد العلني، يجب أن يتم قبل المزايدة وليس بعدها طبقا للمادة 117 من مدونة التجارة، فإنه لم يأخذ بعين الاعتبار، طبقا للمادة 79 من مدونة التجارة، المصالح والحقوق المحصنة قانونا للشركة مالكة الأصل التجاري والتي لا تنازع في البيع بالمزاد العلني، لاسيما وأن المطلوبين كانوا على علم بوجودها القانوني من خلال المطالبة بالتشطيب على عنوانها والتي تم رفضها.

وتعيبه في الوسيلة الثالثة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، وعدم الارتكاز على أساس قانوني، إذ أن القرار انتهى إلى أن البيع بالمزاد العلني لم يكن موضوع أي طعن أو منازعة فترتب عنه انتقال العقار المحجوز إلى الجهة المتعرض عليها، في حين أنه لم يتعرض في تعليله من قريب أو بعيد إلى وجود أصل تجاري مرتبط بالعقار المبيع، مكثفيا بأن الشركة لم تثر أية منازعة عند سريان إجراءات البيع بالمزاد العلني مما يجعل أساس التعرض عديم الأثر دون تبرير انعدام الأثر.

لكن، ردا على الوسائل أعلاه مجتمعة لتداخلها، فإن محضر البيع بالمزاد العلني يعتبر سند ملكية لصالح من رسا عليه المزايدة طبقا للفصل 480 من قانون المسطرة المدنية، وهو يطهر العقار المبيع من جميع الحقوق السابقة على تاريخ إنجازها، بما فيها التحملات والديون الخاصة والعامة المثقل بها، إلا ما استثناه المشرع بنص، وأن أي منازعة من طرف الأغيار بشأن استحقاق العقار المبيع أو مدى سلامة مسطرة الحجز العقاري يجب أن تتم قبل السمسرة ورسو المزايدة النهائية عملا

بمقتضيات الفصول 482، 483 و484 من نفس القانون وأيضا المادة 117 من مدونة التجارة التي تحيل عليها، وأن مسطرة البيع الجبري للعقار فيها من العلانية والإشهار ما يقطع دابر كل منازعة بشأن حقوق لم يتم المجاهرة بها في إبائها، وأنه بانتقال ملكية العقار المبيع إلى الراسي عليه المزاد يصبح شاغله الذي لا تربطه به صلة في حكم المحتل، وينعقد بالتالي الاختصاص للقضاء الاستعجالي للأمر بطرده منه، ولذلك فإن القرار المطعون فيه، حين علل بأن "البيع بالمزاد العلني الذي يشكل سند الجهة المتعرض ضدها لم يكن موضوع أي طعن أو منازعة حيث ترتب عليه انتقال المحجوز لفائدتها حسب الثابت من الشهادة العقارية صافيا، خلاف الجهة المتعرضة التي تمسكت بالهبة لخصص من الشركة التي لم تثر بشأنها أي منازعة عند إجراءات البيع بالمزاد العلني، الأمر الذي يجعل ما استند إليه المتعرض بهذا الخصوص عديم الأثر..."، يكون قد علل تعليلا كافيا واستقام على حكم القانون، ولم يخرق المقتضيات القانونية المحتج بها، والوسائل جميعها بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع تحميل الطاعنة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: بنسالم أوديغا - عضوا مقررا. وسعاد سحتوت، وعبد السلام بنزوع، وعبد الحفيظ مشماشي، - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.

المملكة المغربية

الجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض