

**CCass,15/04/2009,1351**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 20355	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1351
<b>Date de décision</b> 15/04/2009	<b>N° de dossier</b> 3673/1/3/2006	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Commercial	<b>Mots clés</b> Transfert des droits et charges, Titre de propriété (Oui), Quittance de loyers, Procès verbal d'adjudication, Présumée consentie après saisie exécution, Numéro du titre foncier, Nullité (Oui), Inopposabilité (Oui), Bail, Adresse du bien (Indifférente), Adjudicataire		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

---

L'adjudication emporte transfert des droits et charges au profit de l'adjudicataire, et ce y compris les baux ayant date certaine, consentis avant la saisie exécution. Cependant n'est pas opposable à l'adjudicataire le bail établi par des quittances de loyers ne comportant pas de date certaine. Le numéro de titre foncier saisi suffit à identifier le bien, l'adresse est indifférente.

## Texte intégral

---

المجلس الأعلى  
 قرار عدد 1351 مؤرخ في 15/04/2009  
 ملف عدد 3673/1/3

التعليق:

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في 27/06/2006 في الملف 173/2/06 و 686/2/06 ادعاء المطلوبة من النقض الشركة المدنية العقارية «نبوغ» أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء الكبرى أنها اشترت في إطار إجراءات الحجز التنفيذي و البيع بالمزاد العلني العقار المرهون من طرف شركة ميت كمباني موضوع الرسم العقاري عدد 39/422 س الكائن .....، كما يتجلّى ذلك من محضر إرساء المزاد وأن العقار أصبح في ملكها حسب شهادة الملكية المرفقة بمقالها وكذا محضر إنذار استجوابي موضوع ملف التنفيذ عدد 7141/05 تبيّن أن العقار يشغل المدعي عليه ..... وأنه صدر استعجالي بتاريخ 21/09/2005 في الملف عدد 3169/05 بعدم الاختصاص وخلال سريان تلك المسطرة صرّح السيد العسري بأن استغلاله للعقار ناتج عن كرائه بوصفه مدير شركة ميت كمباني المالكة السابقة لجزء مخصص للسكن لا تتعدي مساحته 80 م م بسومة 700 درهم شهرياً منذ 1987 مستدلاً بتوصيل كراء وشركة ميت كمباني صرحت بدورها أن العقار مستعمل كمقر للشركة غير أن هذه الادعاءات لا تنتفي احتلالها للمحل مادام الكراء المتمسك به من طرف العسري سورياً ولا يستند على أي تاريخ ثابت أستاناداً إلى الفصل 629 من ق. ل. ع. والصلين 65 و 66 من القانون العقاري وأن هناك معاينة من طرف خبير خلص إلى أن العقار عبارة عن مستودع لشركة ميت كمباني لم يستغل منذ عدة سنوات من أجل ذلك تلتمس المدعية الحكم على المدعي عليهما ومن يقوم مقامهما بالافراغ من العقار، واحتياطياً واعتماداً تصريحات العسري وفي حالة اعتبار التراع يقتصر على 80 م م الأفراغ من باقي العقار البالغة مساحته 908 م م وهو عبارة عن مصنع بنفس العنوان وبعد إجراء المسطرة صدر حكم قضى على شركة ميت كمباني وأعتبر عبد الكريم العسري بالافراغ من العقار الكائن ب..... موضوع الرسم العقاري عدد 32/422 س بجميع مرافقه للاحتلال دون سند ورفض باقي الطلبات استأنفه عبد الكريم العسري وشركة ميت كمباني وبعد انتهاء الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بضم الملفين عدد 173/2/06 و 686/2/06 وشمولهما بقرار واحد وقبول الاستئناف فيما وتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطلوبة نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في الوسيلة الأولى خرق الفصل 345 من ق. م وخرق قاعدة جوهيرية من إجراءات المسطرة حيث اتت الفقرة الثالثة بالقول بضرورة التنصيص في القرار على مجموعة من البيانات وأن محكمة الاستئناف يجب أن تشير في قرارها للهوية الكاملة للأطراف المتقاضية والا كان باطلاً الامر الذي سار عليه الاجتهاد وإن القرار أغفل التحقق من هوية أطراف التراع وبالأخص المطلوب ضدها النقض التي استعانت عنوان المطلوب أفراغه العسري عبد الكريم لتجعله عنوان مقرها وأوجب المشرع أن يقع التذكير في القرار بواقة تلاوة التقرير أو عدم تلاوته باعفاء الرئيس وبدون معارضة الطرفين وإن نسبة التقرير للرئيس أو أحد المستشارين تقتضي تخصيص أحدهما بذلك بمعنى أنه منفصل

عن مرحلة تحقيق ومناقشة الدعوى ويتلوي الرئيس او احد القضاة وفي النازلة الرئيس وان اعمال المقتضيات القانونية يؤدي الى نتيجة واحدة هي عدم تمكين المجلس من التاكيد من احترام تلك المقتضيات ومن جهة اخرى فان الملف خال من أي تقرير الامر الذي يكون معه القلاوة لم تتم فعلا وان عدم احترام المقتضيات المذكورة تعرض القرار للنقض.

لكن حيث ان هوية الاطراف لا يكتنفها لبس او غموض وقد وردت بالقرار بالشكل والقدر الكافي للتعریف بالاطراف وان خرق قاعدة مسطرية لا يكون سببا للنقض الا اذا اضر باحد الاطراف والطاعنة لم تبين ما هو الضرر الذي لحقها من الخرق الذي تدعى من عدم وجود التقرير ومن جهة اخرى فان تلاوة المستشار المقرر لتقريره من عدمها لم يعد من مشمولات الفصل 342 م م الموجب لذلك فتكون الوسيلة الاولى غير جديرة بالاعتبار.

وتعيب الطاعنة على المحكمة في الوسيلة الثانية خرق الفقرة الرابعة من الفصل 342 م الذي ينص على ضرورة تعليل القرار تعليلا كافيا وسلیما من الناحتين الواقعية والقانونية والا كان باطلما وانه اذا كان تقدير الواقع يدخل في نطاق سلطة قضاة الموضوع التي لا تخضع لرقابة المجلس الاعلى الا ان هذا التقدير يجب ان يكون كافيا لانه يخضع لرقابة المجلس والمحكمة لما اعتبرت الحكم الابتدائي قد صادف الصواب فيما قضى ولما اشارت الى وقائع لا يستفاد منها اهمية لدفع الطاعنة بشان ظروف وملابسات القضية فانها تكون مضطربة ومحكمة الاستئناف لما ثبت لتعليق الحكم الابتدائي تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل وعرضته بذلك للنقض.

لكن حيث انه بغض النظر عن ان المحكمة علت قرارها تعليلا كافيا فان الطاعنة اكتفت بالاشارة الى المقتضيات الواجب تطبيقا ولم تبين ما هي الدفع التي اثارتها ولم تجب عنها المحكمة ووجه خرقها للمقتضيات المحتاج بها وكانت الوسيلة الثانية غامضة وبمهمة وبالتالي غير مقبولة وتعيب الطاعنة في الوسيلة الثالثة على المحكمة اضطراب التعليل ونقصانه ذلك ان المقال الافتتاحي سجل لفائدة شركة نبoug ويهدف الى افراغ الطاعنة شركة مبت وکومباني المحل الكائن ب..... ومن اطلع على المقال سيعاين ان الشركة المدعية سلكت في البداية مسطرة استعجالية تدعى فيها احتلال السيد ....وكذا باحتلال شركة ميت لنفس العقار بدون سند ولا قانون وان السيد ....ادلى بوصولات ليثبت صفتة كمكتري بعد انقضاء مهمه كمدير لنفس الشركة وما ضمته عون التنفيذ في الملف عدد 1/96 شاهد في دفتر التحملات على ان جزءا من العقار مستغل من طرف عبد الكرييم العسري على وجه الكراء وقضى القضاء الاستعجالي بعدم الاختصاص مما ادى بشركة نبoug الى اعادة الدعوى امام محكمة الموضوع وشارت الى افراغ الشركة دون الجزء الذي يسكنه عبد الكرييم العسري و المحكمة لم تعر ذلك أي اعتبار وقضت بافراغ هذا الاخير فتكون قد قضت باكثر مما طلب منها وجاءت بتعليق مدبدب وذلك يتجلی من الملاحظات الآتية ، اولا ان مقال شركة نبoug يقر صراحة بحق العسري في البقاء في الجزء الذي يسكنه ، ملتمسة افراغ باقي المساحة الشيء الذي يؤكد انها لم تبد أي ملاحظة بشان العلاقة التي تربط عبد الكرييم بشركة ميت ، ثانيا الاكتفاء

بان الاصالات المدعي بها صادرة عن عبد الكريم بصفته مديرًا للشركة لا يكفي للطعن في هذه العلاقة وثيقة الايصالات ما لم يثبت أنها مزورة ثالثا أنها مزورة ثالثا ان واقعة الاحتلال لا يمكن ان تثبتها المحكمة بل يقع عبء اثباتها على من يدعىها ، رابعا ان الطاعنة اذا كان قد بيع عقارها في اطار المزاد العلني فانها كشخصية معنوية لازالت شركة قائمة الذات ولم يقع المساس باصلها التجاري ويبقى وجودها بمقرها الاجتماعي كان في ملكها ويبقى من رسا عليه مزاد شرائه ان يحدد واجب استغلاله وان القرار اتسم بالتناقض بين اجزائه ويظهر فيها ماجاء به من ان دفتر التحملات يشير الى وجود مرأب ودار للسكن بالرسم العقاري المباع مكتراه لمدير الشركة المنفذ عليها ، وان استمرار وجود المستأنفة شركة ميت وكمباني في الرسم العقاري موضوع التراع رغم التنفيذ عليها ببيعه عن طريق المزاد وان تعليل القرار شابه نوع من الارتجال ادى الى ابداء الملاحظات التالية ان دفتر التحملات انجز بخصوص ملف التنفيذ عدد 1/96 حينما كان عبد الكريم العسري في ادارة الشركة ويكتري دار السكن و يؤدي الكراء بانتظام وثانيا ان مهمته انتهت كمدير منذ سنة 2000 وبقي مكتريا للشقة و المرأب وثالثا بتغيير وضعيته واستقالته من منصبه كمدير واستمرار العلاقة الكرائية يعطيه مشروعية البقاء في هذا المكان ، انه بتغيير وضعيته الادارية وعلى عكس ماجاء به القرار فان الايصالات الكرائية شوأة المدللي بها او التي مازالت بين يدي المكتري تحمل تاريخا ثابتا قبل الغاء عملية الحجز وأنه ينبغي التفريق بين وضعية الطاعنة كمالكة لاصل تجاري ورسم عقاري ووضعها كمالكة لاصل تجاري فقط مما يكون من حقها في عنوانها الاجتماعي مع تغيير في عناصر اصلها التجاري بظهور عنصر الكراء بدل الملك والقرار جاء متناقضا وناقضا وتعليقه مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ثبت لمحكمة الاستئناف ان المطلوبة شركة « نبoug » أصبحت بعد ان رسا عليها المزاد مالكة للعقار الكائن ب.....وانها طالبت اساسا بافراغ العقار بمجموعه وان ما ورد بصدده سكنى مدير شركة ميت كومباني على سبيل الاحتياط و المحكمة بناء على الوثائق المعروضة عليها استجابت للطلب الاساسي فلم تخرق الفصل 3 ولم تحكم باكثر من مما طلب منها واستبعدت وصولات الكراء لانها صادرة عن الطالب ولم تتضمن تاريخا ثابتا قبل اجاء عملية الحجز استنادا الى الفصل 425 ق ل ع فتكون قد استعملت السلطة المخولة لها في تقييم الحجج أنها عندما بررت ما انتهت اليه » بان وثائق الملف تبين عدم وجود ما يفيد اقرار المستأنف عليها بالعلاقة الكرائية بين العسري وشركة ميت كومباني كما ان الحكم المستأنف قضى في حدود طلبات المستأنف عليها ذلك ان هذه الاخرية طالبت بالافراج للاحتلال بدون سند من جميع الرسم العقاري المطعون فيه واحتياطيها في حالة اعتبار المحكمة ان التراع يقتصر على شقة مساحتها 80 م م بالحكم بافراغ (المدعي عليهم) المستأنف عليها اشتراط الرسم العقاري عدد 37422 /س موضوع التراع وان اضافة الى ان محضر المزايدة يعتبر سند الملكية لصالح الراسى عليه المزاد العلني فان المستأنف عليها اثبتت تملكها للرسم العقاري المذكور بمقتضى شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 28/07/2005 وان العبرة برقم الرسم العقاري بغض النظر عن عنوانه وان الملك

المباع في اطاره مسطرة المزاد العلني ينتقل الى المشتري بالحالة التي كان عليها قبل البيع فاذا كان مثلا  
بحقوق ارتفاق انتقل بها واذا كان المكتري انتقل متى كان عقد الكراء صادرا قبل اجراءات عملية الحجز  
في عقد الكراء صادرا قبل اجراء عملية الحجز في عقد ثابت التاريخ وان ماجاء في دفتر التحملات من  
وجود مراب ودار للسكنى مكرا ه لمدير الشركة المنفذ عليه لا يعطي القوة الثبوتية للكراء المتمسك من  
طرف العسري مدير الشركة مادامت وصولات الكراء لا تحمل تاريخا ثابتا قبل اجراء عملية الحجز وان  
استمرار وجود المستانفة شركة ميت و كومباني يبقى غير مبرر واستنادا الى ذلك يكون الحكم الابتدائي  
صادفا للصواب ويستوجب تاييده » تكون قد علت قرارها تعليلا كافيا ولم تقع في أي تناقض وبعد ذلك  
تكون الطالبة قد وقعت في تناقض عندما صرحت بان من حق عبد الكريم العسري البقاء بالمدعى  
باعتباره مديرا للشركة وفي نفس الوقت تشير الى ان مهمته انتهت كمدير وبقى مكتريا للشقة وان تغيير  
وضعيته واستقالته من منصبه كمدير واستمرار العلاقة الكرائية يعطيه مشروعية البقاء في المكان ... كما  
ان الوسيلة اوردت دفوعا لا تتعلق بحق للطاعنة ويكون ما استدللت به هذه الاخيرة غير بالاعتبار.  
لهذه الأسباب:

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة المصارييف.  
وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس  
الاعلى بالرباط ، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد احمد اليوسفي العلوي رئيس الغرفة  
والمستشارين السادة : جميلة المدور - مقرر - الحنفي المساعدي - سمية يعقوبي خبزية - محمد  
تيوكوبحضور المحامية العامة السيدة اسية ولعلو ومساعدة كاتب الضبط السيد بوعززة الدمغى.