

CCass,15/04/2009,1351

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

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 » امام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء الكبرى انها اشترت في اطار اجراءات الحجز التنفيذي و البيع بالمزاد العلني العقار المرهون من طرف شركة ميت كومباني موضوع الرسم العقاري عدد 39/422 س الكائن، كما يتجلى ذلك من محضر ارساء المزاد وان العقار اصبح في ملكها حسب شهادة الملكية المرفقة بمقالها وكذا محضر انذار استجوابي موضوع ملف التنفيذ عدد 05/7141 تبين ان العقار يشغله المدعى عليهوانه صدر استعجالي بتاريخ 21/09/2005 في الملف عدد 3169/05 بعدم الاختصاص وخلال سريان تلك المسطرة صرح السيد العسكري بان استغلاله للعقار ناتج عن كرائه بوصفه مدير شركة ميت كمباني المالكة السابقة لجزء مخصص للسكن لا تتعدى مساحته 80 م م بسومة 700 درهم شهريا منذ 1987 مستدلا بتوصيل كراء وشركة ميت كومباني صرحت بدورها ان العقار مستعمل كمقر للشركة غير ان هذه الادعاءات لاتنفي احتلالها للمحل مادام الكراء المتمسك به من طرف العسكري سوريا ولا يستند على أي تاريخ ثابت استنادا الى الفصل 629 من ق ل ع والصلين 65 و 66 من القانون العقاري وان هناك معاينة من طرف خبير خلص الى ان العقار عبارة عن مستودع لشركة ميت كومباني لم يستغل منذ عدة سنوات من اجل ذلك تلتمس المدعية الحكم على المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما بالافراغ من العقار ، واحتياطيا واعتمادا تصريحات العسكري وفي حالة اعتبار التراع يقتصر على 80 م م الافراغ من باقي العقار البالغة مساحته 908 م م وهو عبارة عن مصنع بنفس العنوان وبعد اجراء المسطرة صدر حكم قضي على شركة ميت كومباني واعتبر عبد الكريم العسكري بالافراغ من العقار الكائن ب.....موضوع الرسم العقاري عدد 32/422 س بجميع مرافقه للاحتلال دون سند ورفض باقي الطلبات استأنفه عبد الكريم العسكري وشركة ميت كومباني وبعد انتهاء الاجراءات قضت محكمة الاستئناف بضم الملفين عدد 173/2/06 و 686/06 وشمولهما بقرار واحد وقبول الاستئناف فيهما وتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطلوبة نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على المحكمة في الوسيلة الاولى خرق الفصل 345 من ق م م وخرق قاعدة جوهرية من اجراءات المسطرة حيث اتت الفقرة الثالثة بالقول بضرورة التنصيص في القرارات على مجموعة من البيانات وان محكمة الاستئناف يجب ان تشير في قرارها للهوية الكاملة للاطراف المتقاضية والا كان باطلا الامر الذي سار عليه الاجتهاد وان القرار اغفل التحقق من هوية اطراف التراع و بالأخص المطلوب ضدها النقض التي استعارت عنوان المطلوب افراغه العسكري عبد الكريم لتجعله عنوان مقرها ووجب المشرع ان يقع التذكير في القرار بواقعة تلاوة التقرير او عدم تلاوته باعفاء الرئيس وبدون معارضة الطرفين وان نسبة التقرير للرئيس او احد المستشارين تقتضي تخصيص احدهما بذك بمعنى انه منفصل عن مرحلة تحقيق ومناقشة الدعوى ويتلوه الرئيس او احد القضاة وفي النازلة 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 التلاوة 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 للتعريف بالاطراف وان خرق قاعدة مسطرية لا يكون سببا للنقض الا اذا اضر باحد الاطراف والطاعة لم تبين ما هو الضرر الذي لحقها من الخرق الذي تدعيه 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 الطاعة على المحكمة في الوسيلة الثانية خرق الفقرة الرابعة من الفصل 342 م م الذي ينص على ضرورة تعليل القرار تعليلا كافيا وسليما من الناحيتين الواقعية والقانونية والا كان باطلا وانه اذا كان تقدير الوقائع 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 الطاعة بشأن ظروف و ملاسبات القضية فانها تكون مضطربة ومحكمة الاستئناف لما ثبت لعيل الحكم الابتدائي تكون قد جعلت قرارها ناقص التعليل وعرضته بذلك للنقض.

لكن حيث انه بغض النظر عن ان المحكمة عللت قرارها تعليلا كافيا فان الطاعة اكتفت بالاشارة الى المقتضيات الواجب تطبيقا ولم تبين ما هي الدفع التي اثارها ولم تجب عنها المحكمة ووجه خرقها للمقتضيات المحتج بها فكانت الوسيلة الثانية غامضة ومبهمة وبالتالي غير مقبولة وتعيب الطاعة في الوسيلة الثالثة على المحكمة اضطراب التعليل ونقصانه ذلك ان المقال الافتتاحي سجل لفائدة شركة نبوغ ويهدف الى افراغ الطاعة شركة مبيت وكومباني المحل الكائن ب.....ومن اطع على المقال سيعاين ان الشركة المدعية سلكت في البداية مسطرة استعجالية تدعي فيها احتلال السيد....وكذا باحتلال شركة مبيت لنفس العقار بدون سند ولا قانون وان السيد....ادلى بوصولات ليثبت صفته كمكتري بعد انقضاء مهامه كمدير لنفس الشركة وما ضمنه عون التنفيذ في الملف عدد 96/1 شاهد في دفتر التحملات على ان جزءا من العقار مستغل من طرف عبد الكريم العسري على وجه الكراء وقضى القضاء الاستعجالي بعدم الاختصاص مما ادى بشركة نبوغ الى اعادة الدعوى امام محكمة الموضوع و اشارت الى افراغ الشركة دون الجزء الذي يسكنه عبد الكريم العسري و المحكمة لم تعر ذلك أي اعتبار وقضت بافراغ هذا الاخير فتكون قد قضت باكثر مما طلب منها وجاءت بتعليل مدبب وذلك يتجلى من الملاحظات الاتية ، اولاً ان مقال شركة نبوغ يقر صراحة بحق العسري في البقاء في الجزء الذي يسكنه ، ملتزمة افراغ باقي المساحة الشيء الذي يؤكد انها لم تبد أي ملاحظة بشأن العلاقة التي تربط عبد الكريم بشركة مبيت ، ثانياً الاكتفاء بان الاصالات المدعى بها صادرة عن عبد الكريم بصفته مديرا للشركة لا يكفي للطعن في هذه العلاقة

وثيقة الايصالات ما لم يثبت انها مزورة ثالثا انها مزورة ثالثا ان واقعة الاحتلال لا يمكن ان تثبتتها المحكمة بل يقع عبء اثباتها على من يدعيها ، 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 ما جاء به من ان دفتر التحملات يشير الى وجود مراب ودار للسكن بالرسم العقاري المباع مكتراه لمدير الشركة المنفذ عليها ، وان استمرار وجود المستانفة 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 عددا/196 حينما كان عيد الكريم العسري في ادارة الشركة ويكتري دار السكن ويؤدي الكراء بانتظام وثانيا ان مهمته انتهت كمدير منذ سنة 2000 وبقي مكتريا للشقة و المراب وثالثا بتغيير وضعيته و استقالته من منصبه كمدير واستمرار العلاقة الكرائية يعطيه مشروعية البقاء في هذا المكان ، انه بتغيير وضعيته الادارية وعلى عكس ما جاء به القرار فان الايصالات الكرائية شواء المدلى بها او التي مازالت بين يدي المكتري تحمل تاريخا ثابتا قبل الغاء عملية الحجز وانه ينبغي التفريق بين وضعيه 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 وناقص التعليل مما يعرضه للنقض.

لكن حيث ثبت لمحكمة الاستئناف ان المطلوبة شركة « نبوغ » اصبحت بعد ان رسا عليها المزاد مالكة للعقار الكائن ب.....وانها طالبت اساسا بافراغ العقار بمجموعه وان ما ورد بصدد سكنى مدير شركة ميت كومباني على سبيل الاحتياط و المحكمة بناء على الوثائق المعروضة عليها استجابات 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 انها عندما بررت ما انتهت اليه « بان وثائق الملف تبين عدم وجود ما يفيذ اقرار المستانف عليها بالعلاقة الكرائية بين العسري وشركة ميت كومباني كما ان الحكم المستانف قضى في حدود طلبات المستانف عليها ذلك ان هذه الاخيرة طالبت بالافراغ للاحتلال بدون سند من جميع الرسم العقاري المطعون فيه و احتياطيا في حالة اعتبار المحكمة ان التراع يقتصر على شقة مساحتها 80 م م بالحكم بافراغ (المدعى عليهما) المستانف عليها اشترت الرسم العقاري عدد 37422/س موضوع التراع وان اضافة الى ان محضر المزايمة يعتبر سند الملكية لصالح الراسي عليه المزاد العلني فان المستانف عليها اثبتت تملكها للرسم العقاري المذكور بمقتضى شهادة المحافظة العقارية المؤرخة في 2005/07/28 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 مثقلا

بحقوق ارتفاع 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 مكره 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 مصادفا للصواب ويستوجب تاييده « تكون قد عللت 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 وبقي 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 للطاعة ويكون ما استدلت به هذه الاخيرة غير بالاعتبار. لهذه الأسباب:

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط ، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد احمد اليوسفي العلوي رئيس الغرفة والمستشارين السادة : جميلة المدور - مقرر - الحنفي المساعد - سمية يعقوبي خبيزة - محمد تيوكوبحضور المحامية العامة السيدة اسية ولعلو وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوغزة الدمغي.