

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ : 2024/03/06

إن الغرفة التجارية الهيئة الأول بمحكمة النقض  
في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : شركة

القرار عدد : 1/148

المؤرخ في : 2024/03/06

ملف تجاري

عدد : 2022/1/3/753

شركة

ضد

البنك ومن معه

نسخة عادية

ينوب عنها الأستاذ التهامي الدباغ، المحامي بهيئة الرباط، والمقبول للترافع أمام محكمة النقض.

الطالبة

وبين : 1- البنك

2- البنك

تنوب عنهما الاستاذتان أسماء العراقي وبسمات الفاسي فهري، المحاميتان بهيئة الدار

البيضاء، والمقبولتان للترافع امام محكمة النقض

3- مأمور الإجراءات بقسم التنفيذ بالمحكمة التجارية بطنجة.

المطلوبين

بحضور : 1- شركة

2- قاضي التنفيذ بالمحكمة التجارية بطنجة .

3- رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بطنجة.

4- المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بطنجة.

5- المديرية الجهوية للضرائب بطنجة.

6- ممثل النيابة العامة بالمحكمة التجارية بطنجة.



ع

1

رقم الملف : 2022/1/3/753  
رقم القرار : 1/148

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 8 ابريل 2022 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ التهامي الدباغ والرامي إلى نقض القرار رقم 59 الصادر بتاريخ 2022/1/13 في الملف 2021/8232/1606 عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من المطلوبين البنك [REDACTED] والبنك [REDACTED] بواسطة نائبتيهما الأستاذتان أسماء العراقي وبسمات الفاسي فهري الرامية إلى التصريح برفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 كما وقع تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2024/02/14.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/03/06

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد كرام والاستماع إلى ملاحظات

المحامية العامة السيدة سهام لخضر، تقرر حجز القضية للمداولة.

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالبة تقدمت بمقال أمام

المحكمة التجارية بطنجة عرضت فيه، أنه سبق لها أن أبرمت مع شركة [REDACTED]

عقدا من أجل بناء عمارتين بثمن إجمالي قدره

16.005.700 درهم فوق القطعة الأرضية المسماة " درهم ذات الرسم العقاري عدد 06/29182،

ومن أجل تمويل المشروع المذكور اقتضت هذه الأخيرة من البنك [REDACTED] مبلغ

46.000.000 درهم ومنحته رهنا من الدرجة الأولى على الملك الأنف ذكره، إلا أن صاحبة

المشروع لم تؤد لها ما بذمتها ووجدت نفسها في وضعية مادية صعبة اضطرت معه إلى إيقاف

أشغال البناء وأضحت على حافة الإفلاس بعدما أنفقت كل ما كانت تملكه في البناء ولم يبق لها إلا

البناء الذي أقامته لأجل استرجاع ما أنفقته، وإن البنك [REDACTED] بحكم كونه الدائن المستفيد من الرهن

استصدر أمرا استعجاليا تحت عدد 627 بتاريخ 2012/3/1 في الملف عدد 2012/4/627

بتوجيه إنذار عقاري فتم بيع العقار بتاريخ 20 دجنبر 2012 بثمن قدره 24.195.000 درهم حسب

محضر بيع عقار في الملف التنفيذي عدد 26/2012/32 بتاريخ 2012/12/27، وأن البيع

المذكور تخللته عدة خروقات كان الهدف منها استغلال غياب شركة [REDACTED] التي غادرت



المغرب وحرمان المدعية من حقوقها وتجلت الخروقات المذكورة فيما يلي : 1) الرهن الممنوح من طرف الشركة الاسبانية للبنك [REDACTED] انصب على أرض عارية مسماة "درهم" ذات الرسم العقاري عدد 06/29182 لضمان قرض بقيمة 46.000.000 درهم. والتي انصب عليها البيع وعلى البناء المقام عليها بالرغم من عدم تسجيله في الرسم العقاري، لأنه لازال على حساب المدعية بسبب عدم توصلها بمستحقاتها عنه من شركة [REDACTED] ، فيكون البنك الذي يتوفر على رهن من الدرجة الأولى على أرض مملوكة لشركة [REDACTED] بقيامه ببيع الأرض المذكورة وما عليها من بناء قد تجاوز حدود الرهن واستولى بدون وجه حق على بناء في ملكها على اعتبار أن البناء المذكور طالما لم تتم تسوية وضعيته من طرف الشركة الاسبانية، مما لم يكن هناك أي مبرر لقيام البنك [REDACTED] لبيع العقار رغم عله المسبق بوضعية البناء وبكونه لا زال على حساب المدعية. وأن عملية البيع كانت تقتضي أن تسبقها عملية إشهار واسعة النطاق بعد نشر إعلان بعدة جرائد وطنية ذائعة الصيت والإقبال، بينما الإعلان عن بيع العقار موضوع النازلة تم نشره في جريدة محلية بطنجة قليلة الاطلاع والقراء، كما أن الخبرة المنجزة تمت بتوجيه من البنك [REDACTED] ، ودليل ذلك أن الخبير حدد قيمة الأرض في مبلغ 11.500.000 درهم وقيمة البناء في مبلغ 10.520.000 درهم أي ما مجموعه 22.020.000 درهم، دون أن يأخذ فيها بعين الاعتبار طبيعة الرهن المنصب على أرض عارية فقط، وكذا رأي مسؤول المدعية رغم تواجده المستمر بعين المكان، مما يفيد أن الخبير إما أنه أنجز تقريره دون وقوفه على عين المكان واعتمادا على المواصفات التي وفرها له المسؤول عن البنك [REDACTED] وإما أن الخبرة أنجزت في غياب المسؤول عن شركة تيمدلين، وفي كلتا الحالتين تعتبر الخبرة غير قانونية، وأنه انعكاسا لإشهار الإعلان المحتشم تم البيع كذلك بطريقة محتشمة وفي غياب أي متزايد فعلي وحقيقي ما عدا البنك [REDACTED] في شخص عمر [REDACTED] وكذا المفضلّي الجيدي وعبد الرحيم [REDACTED] والذين كان حضورهم جميعا للتصويح والتضليل فقط، يبرر ذلك قيامهم بشراء العقار المذكور للبنك دون فتح المجال للمتزايدين الحقيقيين لو تم نشر الإعلان على نطاق واسع وفي عدة جرائد وطنية لا محلية فقط، الأمر الذي لا يستساغ إنسانيا ولا منطقيا ولا قانونيا ولا واقعا، علما بأن قيمة البناء وحده تفوق بكثير الثمن الذي بيع به العقار والبناء معا، وأن العين المجردة تؤكد ذلك، فضلا على أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير الوسيني محمد في شهر يونيو 2019 حددت قيمة الأرض في 19.550.000 درهم وهو المبلغ الذي كان يجب أن تنطلق به سمسة بيع الأرض فقط على اعتبار أن الخبرة أخذت بعين الاعتبار تقويم سنة 2012 كما حددت قيمة الأرض في مبلغ



23.235.000 درهم، أي ما مجموعه 42.785.000 درهم، وهو مبلغ مخالف تماما للمبلغ الذي كان أساس انطلاق السمسرة التي اعتمدها في بيع العقار، وأن ما يعكس سوء نية البنك [REDACTED] لطنجة تطوان ورغبته في الاستيلاء على المبلغ المحتشم الذي بيع به العقار وكذا رغبته في طرد المدعية بعد الاستيلاء على حقوقها يتمثل في المساطر التي لجأ إليها البنك [REDACTED] بعد البيع، ملتزمة التصريح ببطلان بيع العقار المسمى "درهم" موضوع الرسم العقاري رقم 06/29182. وبعد الجواب، أدلت المدعية بمقال إصلاحي مع مقال إدخال الغير في الدعوى يروم الأول التصريح ببطلان محضر بيع العقار المسمى درهم ذي الرسم العقاري عدد 06/29182 موضوع ملف التنفيذ عدد 26/2012/32 للتدليس وأمر المحافظ العقاري على الأملاك العقارية والرهن بالتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور والحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل انجاز الخبرة ويروم الثاني إدخال البنك [REDACTED] في الدعوى. وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها القاضي برفض الطلب. أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

#### في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تنعى الطالبة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل بدعوى، أن الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية يلزم أن تكون الأحكام معللة تجعلها عنوان الحقيقة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أيدت الحكم المستأنف بعله أن العقار يحتوي الأرض وما يعلوها من أبنية وأشجار طبقا للفصل 517 من قانون الالتزامات والعقود، مما يبقى معه طلب الطاعنة الرامي إلى بطلان البيع الذي انصب على البناء الغير المشمول بالرهن في غير محله، فإنها بتعليلها هذا لم تقف على حقيقة الوقائع كما هي مسطرة في المقال الافتتاحي والاستئنافي، على اعتبار أن الأرض موضوع البيع المملوكة للشركة الاسبانية شركة [REDACTED] مثقلة بتصرفين قانونيين مستقلين عن بعضهما، سواء من حيث موضوعهما أو من حيث اطرافهما، فالأول عبارة عن عقد رهن رسمي من الدرجة الأولى أنشأته الشركة المالكة لفائدة البنك [REDACTED] مسجل بالمحافظة العقارية ومنصب على أرض عارية، والثاني عبارة عن بنائات تم تشييدها من طرف الطالبة، اعتمادا على عقد مقاوله أبرم بينها وبين الشركة المالكة الآنف ذكرها والتي بعد مغادرتها للمغرب لم تعمل على تسوية البناء المشيد عليها، فيبقى حقها مرهون بالبناء المذكور، فيما حق المطلوب البنك المقرض مرهون بالأرض العارية فقط، ولما تمكن من تحويل رهنه إلى حجز تنفيذي وإنذار عقاري والحال أن هذا الأخير كان يقتصر على مجرد الأرض العارية،



غير انه عند البيع باع الأرض وما عليها من بناء، علما بأن هذا الأخير (البناء) لازال على ذمة  
المقاول، فتمن البيع شمل ما هو من حق المطلوب البنك : قيمة الأرض العارية، وما هو من حق  
المقاول : قيمة البناء، ولا يمكن بأي حال للتعليل الذي اعتمدته المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه  
في اعتماد الفصل 517 من قانون الالتزامات والعقود أن ينطبق على نازلة الحال، وأن الطالبة إنما  
هدفت بمقالها الحكم ببطلان البيع في حد ذاته، على اعتبار أن الإجراءات التي سلكتها المحكمة  
كانت واضحة بداية من الإنذار العقاري الذي يجد أساسه في الرهن الممنوح من طرف الشركة  
المالكة للبنك [REDACTED] والمنصب على أرض عارية فقط تسمى " درهم" ذات الرسم  
العقاري عدد 06/29182 وكان على المطلوب البنك [REDACTED] أن يقف في البيع عند هذا الحد، لكن  
البيع الذي باشرته المحكمة بدافع من هذا الأخير لم ينصب فقط على الأرض العارية المذكورة في  
حدود الرهن الممنوح له، بل شمل البيع كذلك البناء الذي شيد عليها وهو غير مشمول بالرهن،  
ولكون حق البنك يقتصر فقط على ما هو مسجل بالرسم العقاري، وأن البناء لزال على ذمة  
الطالبة بسبب عدم تسوية وضعيته مع المتعاقدة معها شركة [REDACTED]، فيكون المطلوب البنك  
الشعبي ببيعه الأرض والبناء قد تجاوز حدود الرهن واستولى بدون وجه حق على بناء لا حق له فيه  
مما لم يكن له أي مبرر للمطوب لبيعه وما عليه رغم علمه المسبق والمبين في الإنذار العقاري  
بوضعية البناء، علما بأن قيمة دين البنك تفوق بكثير الثمن الذي بيع به العقار والبناء معا، فتكون  
المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن العقار يحتوي الأرض وما يعلوها طبقا للفصل  
517 من ق ل ع، فضلا عن محاولة المحكمة لتأويل النص باستعمالها لكلمة "العقار" بدل الأرض  
الواردة في النص والذي يجد أساس تطبيقه في الأراضي الزراعية فقط، لم تجعل لما قضت به أساسا  
من القانون وجاء قرارها منعدم الأساس القانوني ومشوب بعيب نقصان التعليل الموازي لانعدامه، مما  
تعين معه نقضه.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وللقول برد طلب بطلان بيع الملك  
المسمى "درهم" ذي الرسم العقاري 06/29182، لم تأت بالتعليل المنتقد فقط بل جاءت بتعليل آخر  
جاء فيه "... إن القرار رقم 35 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2019/1/8 أكد على صحة بيع  
الأرض والبنائات ومن ثم يبقى طلب الطاعنة الرامي إلى بطلان البيع الذي انصب على البناء  
الغير المشمول بالرهن في غير محله"، وهو تعليل، اعتبرت فيه المحكمة أن القرار عدد 35 الصادر  
عن نفس المحكمة بتاريخ 2019/1/8 في الملف عدد 17/8228/1943 هو من حسم في صحة  
البيع الذي انصب على العقار المسمى "درهم" ذي الرسم العقاري عدد 06/29182 بما يشتمل عليه



من بنايات، مطبقة صحيح أحكام الفصل 450 من قانون الالتزامات والعقود التي تمنح للأحكام حجبية الشيء المقضي ما لم تتم مراجعتها بطرق الطعن المقررة قانونا إلغاء أو تعديلا، وتعليل المحكمة هذا لم تنتقده الطالبة والكافي لإقامة القرار، والوسيلة على غير أساس.

#### في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطالبة على القرار خرق القانون وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل بدعوى، أن المحكمة مصدرته قضت بتأييد الحكم المستأنف، معتمدة في ذلك على عدم وجود أي مانع يحرم طالب التنفيذ من شرائه، وأن الإجراءات التي سبقت بيع العقار بالمزاد العلني كانت سليمة وأن مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعها عرفت عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة من نشر وتعليق، وأن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة عملا بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، وتعليل المحكمة هذا، فضلا على أنه يستشف منه نوع من الذاتية والتأويل، عندما ركز فقط على إجراءات البيع، فإن الطاعنة لا تهدف بدعواها إلى بطلان إجراءات البيع طبقا للفصل 484 المذكور، وإنما تقصد بدعواها بطلان محضر البيع، والفرق شاسع بين الطعن في محضر البيع وبين الطعن في إجراءات البيع، على اعتبار أن موضوع الدعوى يتعلق ببطلان محضر البيع بالمزاد العلني المنجز بتاريخ 2012/11/20 في الملف التنفيذي عدد 26/2012/32، الذي ضم الأرض العارية التي هي وحدها موضوع الرهن ومن حق المطلوب فيها، وهذا ما ورد في الإنذار العقاري، لكن عندما أضاف كذلك البناء المقام عليها، والذي لازال على ذمة الطالبة وهو غير مشمول بالضمان وهذا هو صميم الدعوى، فيكون الحكم المطعون فيه عندما حرف موضوع الدعوى وناقش موضوعا آخر غير مطلوب منه مناقشته، واعتبر الدعوى وكأنها ترمي إلى بطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني والتي يجب أن تتم قبل إجراء السمسرة حسبما نص عليه الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، والحال أن الطالبة إنما تقيدت بطعن المنصب على النتيجة وهي عملية البيع ذاتها، التي شملت ما هو مذكور في الإنذار العقاري المنصب على أرض عارية فقط، وكذا البناء الذي شيدته الطالبة بمقتضى عقد المقاول المبرم بينها وبين شركة [REDACTED]، فيكون الحكم المطعون فيه باقتصاره على مناقشة ما لم يطلب منه (إجراءات البيع) دون الإشارة إلى موضوع الدعوى، والتي لم تكن مطابقة لوقائع الدعوى، بمعنى أن التعليل متناقض مع الواقع، مما يجعل الحكم المذكور وحالته ما ذكر خارقا للقانون وغير مرتكز على أساس قانوني ومشوبا بعيب نقصان التعليل الموازي لانعدامه مما تعين معه نقضه.



6

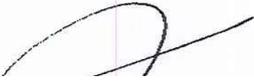
رقم الملف : 2022/1/3/753  
رقم القرار : 1/148

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ولرد طلب بطلان محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20 لم تأت بالتعليل المنتقد فقط بل أتت بتعليل آخر جاء فيه " فضلا عن أن ادعاء المستأنفة بأن هناك تدليس وغبن وقع في محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20 وهو تضمينه معطيات غير صحيحة ويتعلق بإضافة دين آخر لفائدة البنك ██████████ في حين أن دين هذا الأخير تم إقراره بمقتضى قرار قضائي بعد التعرض على مشروع التوزيع من قبل الطاعنة وكذا من قبل البنك المذكور وانتهت في الأخير تحديد دين البنكين معا استنادا لخبرات أنجزت وبالتالي يبقى التدليس المزعوم غير مؤسس للاعتبارات أعلاه...، وأن الإجراءات التي سبقت بيع العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني هي إجراءات سليمة حسبما يستشف من الحكم رقم 1438 الصادر عن تجارية طنجة بتاريخ 2020/10/1 في الملف رقم 2019/8212/1767... " وهو تعليل ناقشت فيه المحكمة بطلان محضر البيع المؤرخ في 2021/11/20 واعتبرت المحضر المذكور صحيحا غير مشوب بأي عيب من العيوب والمآخذ المتمسك بها من طرف الطالبة وهو تعليل لم تنتقده الطالبة، تقيدت فيه المحكمة بما هو مطلوب وهو بطلان محضر البيع المؤرخ في 2012/11/20، وهو ما كان معروضا عليها بمقتضى المقال الاستثنائي والمقال الإصلاحي مع مقال إدخال الغير في الدعوى المؤشر عليه بكتابة الضبط المحكمة التجارية بتاريخ 2021/04/05، والنعي على القرار بمناقشة موضوع آخر غير مطلوب خلاف الواقع، والوسيلة غير مقبولة.

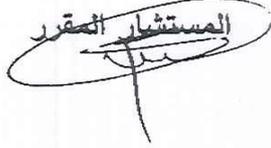
### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب مع إبقاء المصاريف على الطالبة.

كاتب الضبط



المستشار المقرر



الرئيس

