ملف رقم 1452876 قرار بتاريخ 2020/11/19

قضية (م.ف) ضد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بجاية
بحضور المحضر القضائي (ش.ع)

الموضوع: حجز تنفيذي

الكلمات الأساسية: قرض - رهن - حجز عقاري - بيع بالمزاد العلني.

المرجع القانوني: المواد 1/721، 3/722، 4/723 و611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبدأ: يكون الأمر بالحجز العقاري صحيحا، متى احترم الدائن المرتهن الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما ما تعلق منها بإعذار المدين لتسديد الدين وثبوت امتناعه، بعد انتهاء الأجل المحدد له وتوفر كل بيانات العقار محل الحجز في أمر الحجز، وفق ما هي محددة في سند الملكية.

إن المحكمـــة العلـــيا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2019/11/28 وعلى المذكرة الجوابية التي قدمها المطعون ضده بواسطة الأستاذ بن قادوم مولود.

بعد الاستماع إلى السيدة بن حواء كراطار مختارية الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب، وإلى السيد بوزيد لخضر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعن (م.ف) بالنقض بواسطة الأستاذ يحي احسن، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، في القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية الغرفة الاستعجالية بتاريخ 2019/10/13 فهرس 19/02859 الذي قضى ما يلي:

حضوريا في حق المستأنف عليه وحضوريا اعتباريا في حق المدخل في الخصام **في الشكل:** قبول استئناف شكلا.

في الموضوع: تأييد الأمر المستأنف الصادر عن محكمة بجاية القسم الاستعجالي بتاريخ 2019/07/30، تحميل المستأنف المصاريف القضائية.

تتلخص الوقائع كون رفع (م.ف) دعوى استعجالية في 2019/07/08 ضد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المديرية الجهوية وكالة بجاية 209 شركة ذات أسهم ممثلة من طرف مديرها بحضور المدخل في الخصام المحضر القضائي الأستاذ (ش.ع) يلتمس القضاء بإبطال أمر إيقاع الحجز التنفيذي على عقار المدعي الصادر عن محكمة الحال بتاريخ 2019/06/17 رقم 19/915 والمبلغ بتاريخ 2019/07/03.

انتهت الدعوى بصدور حكم عن محكمة بجاية في 2019/07/30 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس مع الأمر بمواصلة تنفيذ الأمر بتوقيع الحجز على عقار المدين عن رئيس محكمة الحال بتاريخ 2019/06/17.

ثانيا: رفض الطلب المقابل لعدم التأسيس.

استأنف (م. ف) الأمر طلب إلغاءه وإفادته بطلباته بينما طلب المستأنف عليه تأييد الأمر المستأنف.

أصدر المجلس القرار موضوع الطعن.

حيث أسس الطاعن عريضة طعنه على **ثلاثة أوجه للنقض.**

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات،

بدعوى أن الأمر بالحجز التنفيذي على العقار لن تراعى فيه الإجراءات، إن قضاة المجلس أغفلوا ذلك رغم أن القاعدة الإجرائية المذكورة قاعدة آمرة ملزمة تتعلق بالنظام العام.

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة القانون،

حيث أن المطعون ضده مؤسسة مالية خولها المشرع بنص خاص بموجب القانون رقم 90/03 بالمادة 178 الحق الامتيازي في الحصول على أمر بالبيع لأموال المدين وهو الحق الذي لا يجيز للمطعون ضده الحق في ممارسة الحجز مباشرة على المال المرهون لما له من حق امتيازي استثنائي، كما بيّنت ذلك المحكمة العليا بقرارها رقم 307409 الصادر في 2005/06/22 لذا فإن القرار خالف أحكام المادتين 175 و178 قانون النقد و القرض.

الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

بدعوى أن القضاة لم يتحققوا من بطلان إجراءات التنفيذ التي باشرها المطعون ضده الأول بواسطة المطعون ضده الثاني بموجب التكليف بالوفاء المؤرخ في 2018/11/29 لعقد الرهن القانوني العقاري المحرّر في 07/24 و2013/06/20 من طرف الموثقة موكاح ضاوية قبل تاريخ الحصول على الصّيغة التنفيذية التي لم يمهر بها إلا في 2019/05/16 والذي سبق رفضه بموجب الأمر الصادر في 2019/01/06 برفض طلب توقيع الحجز.

تجاهل القضاة أن عقد الرهن محل التنفيذ عقد امتيازي تضمن حقوق الدائن (المطعون ضده) لمدة 30 سنة طبقا للمادة 179 من قانون النقد والقرض وأن عقد القرض المدوّن بالاتفاقيتين رقمي 2012/05 و2016/01 المذكورين أعلاه من العقود الملزمة للطرفين التي لا يجوز فسخها من طرف واحد وتستوجب قانونا التنفيذ طبقا لما اشتمل عليه العقد كما نصت على ذلك المادتان 107 و119 ق م.

إن قضاة الموضوع اكتفوا بتأسيس قرارهم على نص المادة 724 ق إ م إ المتعلقة بعيوب الإبطال وإغفالهم للنصوص القانونية المذكورة أعلاه المتعلقة ببطلان الأمر بحجز العقاري.

حيث قدم المطعون ضده مذكرة جوابية بواسطة الأستاذ بوقادوم مولود جاءت مستوفية لشروط المادة 568 ق إ م إ مما يجعلها مقبولة شكلا طلب من خلالها رفض الطعن لعدم التأسيس.

حيث أن المدخل في الخصام غير ممثل رغم تبليغه بعريضة الطعن.

حيث التمست النيابة العامة رفض الطعن.

وعلـيه فـإن المحكمـة العلـيا

من حيث الشكل:

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية والشكلية فهو مقبول.

حول الأوجه المثارة لارتباطهم وتكاملهم:

حيث يتبيّن من تفحص القرار المطعون فيه أن قضاة الموضوع تناولوا الرد ومناقشة الدفوع المثارة من قبل الطاعن بدقة، إذ عاين القضاة أن الطاعن استفاد من قروض من المقرض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بجاية لشراء قطعة أرضية وإنجاز عليها سكنات ولضمان تسديد القرض أبرم رهن رسمي مع الصندوق الحال طالما لم يسدد الطاعن المستحقات المالية وقتها فإن المؤسسة التي هي مرتبطة بمواعيد وبصفتها دائن مرتهن يجوز لها الحجز على العقار مباشرة عملا بالمادة 721 فقرة 2 ق إ م إ وهو ما وقع في دعوى الحال.

حيث الثابت أن الممثل القانوني للدائن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قدم طلب الحجز على العقار إلى رئيس المحكمة عملا بالمواد 722 و 723 ق إ م إ إلا أن إجراءات الحجز من إيداع لدى المحافظة العقارية بتبليغ و تحرير محاضر يقوم بها المحضر القضائي عملا بالمادة 611 ق إ م إ.

حيث عاين القضاة أن قبل استصدار الأمر بالحجز التنفيذي على العقار فأعذر المدين مرتين وأنذر بموجب محضر في 2019/04/08 ومنح له أجل 15 يوما للتسديد إلا أنه لم يستجب واستخلص القضاة أن على عكس إدعاءاته فقد بلغ للتسديد إلا أنه تعنّت.

حيث ناقش هؤلاء القضاة الأمر المتضمن الحجز العقاري وعاينوا أنه يتضمن البيانات المطلوبة والمنصوص عليها في المادة 722 ق إ م إ فقرة 3 و723 ق إ م إ فقرة 4، وخلّصوا أن إلى أن الحجز على العقار يكون وفقا

لما تضمنه سند الملكية وأن ما صار عليه العقار يتم تقييمه عند مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني.

وحيث خلاصة لما تمّ تحليله توصّل القضاة أن الأمر بالحجز التنفيذي على العقار صحيح لا يشوبه أي عيب.

لذا حيث نستخلص أن الأوجه غير مؤسسة يتعين رفضها ومعها رفض الطعن.

حيث أن من يخسر الطعن يتحمّل المصاريف القضائية طبقا للمادة 378 ق إ م إ.

فلهـــذه الأســـبـاب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا ،

والمصاريف القضائية على الطاعـن.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح به فـي الجلسـة العلنيـة المنعقـدة بتـاريـخ التاسع عشر من شهـر نوفمبـر سنـة ألفيـن وعشـرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة المدنية - القسم الأول، والمتركبة من السادة:

بن حواء كراطار مختارية	رئيس الغرفة رئيسا مقررا
زرهـونـــي زوليـــخـــة	مستشـــارة
بن نعمـــان ياسمينـــــة	مستشـــارة
شـايـــب سـعـيـــــد	مستشـارا
زيتـــونـــي نصيـــرة	مستشـارة
دنـيـــاوي زهـيـــــة	مستشـارة

بحـــضـور السيـد: بوزيد لخضر - المحـامـــي العـــام،

وبمسـاعـدة السـيد: حفصة كمال - أمـيـن الـضـبـط.