CCass,25/05/2005,1577

Identification			
Ref 17028	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1577
Date de décision 25/05/2005	**N° de dossier** 3549/1/1/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Saisie Immobilière, Famille - Statut personnel et successoral	**Mots clés** Saisie exécution immobilière, Saisie conservatoire immobilière, Nullité, Donation
Base légale Article(s) : 453 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)	**Source** Revue : Guides pratiques دلائل عملية

Résumé en français

La décision attaquée est suffisamment argumentée en ce qu'elle a confirmé le jugement de première instance. Ce dernier retient que l'acte de donation a été établi au moment où l'immeuble constituant l'objet de la donation, a fait l'objet d'une saisie conservatoire qui a été convertie en saisie exécution.
Toute aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux d'un bien faisant l'objet d'une saisie est nulle et non avenue en vertu des articles 453 et 475 du Code de procédure civile, et ce dans la mesure où la notification de la saisie à la personne poursuivie est intervenue dans les formes prévues par la loi.

Il est donc impossible de procéder à l'inscription de la donation sur le titre foncier. Le bénéficiaire de la donation, considéré comme étant de mauvaise foi, ne peut se prévaloir de l'inscription de la donation sur le titre foncier. A contrario, l'annulation de l'inscription sur le titre foncier ne peut être opposée aux tiers de bonne foi, et ce selon l'interprétation de l'alinéa 2 de l'article 66 du dahir relatif à l'immatriculation des immeubles.

Résumé en arabe

– إن القرار المطعون فيه معلل بما فيه الكفاية لأنه حين أيد الحكم الابتدائي قد تبنى تعليلاته التي جاء فيها « أن عقد الهبة أنجز في الوقت

الذي كان فيه المنزل موضوع الهبة محجوزا حجزا تحفظيا ووقع تحويله إلى حجز تنفيذي. وأن التفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز يكون باطلا وعديم الأثر طبقا للفصلين 453 و475 من قانون المسطرة المدنية طالما أن تبليغ الحجز للمنفذ عليه قد وقع صحيحا، وأنه لا يلتفت إلى تسجيل الهبة في الرسم العقاري لكونها باطلة للسبب المذكور من جهة ولأن الهبة المنجزة لفائدة المدعية قد جاءت بعد علم الطرفين الواهب والموهوب له بوقوع الحجز على الدار محل الهبة وبذلك تعتبر الموهوب لها سيئة النية ولا يمكنها تبعا لذلك الاستفادة من حجية التسجيل بالاستناد إلى أن التصرف قد تم تسجيله وأنه لا يمكن إبطاله، ذلك أن قاعدة ثبات التصرف وعدم إبطاله مقررة لصالح حسن النية فقط وهو ما يستفاد من المفهوم المخالف للفقرة الثانية من الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ».

Texte intégral

القرار عدد: 1577 المؤرخ في: 25/05/2005، ملف مدني عدد: 3549/1/1/2004

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن دنوج مليكة بنت محمد تقدمت أمام المحكمة الابتدائية بالناظور بتاريخ 10 أبريل 2000 بمقال افتتاحي جاء فيه أن المدعى عليها الأولى يمينة احميدة في إطار طلبها تنفيذ قرار استئنافي قضى على المدعى عليه الثاني معقول محمد بأدائه نفقتها، حصلت على حجز تنفيذي انصب على دار السكنى الكائنة بدوار الرويسي رقم 49 باعتباره ملكا لمدعى عليه الثاني، في حين أنه لم يبق في ملكه استنادا لهبته إياه للمدعية. لذا التمست هذه الأخيرة الحكم باستحقاقها السكنى محل الحجز والتصريح ببطلان الحجز التنفيذي موضوع الملف التنفيذي عدد 99/15. وأجابت المدعى عليها يمينة احميدة بأن تاريخ الحجز التحفظي كان في 23/10/1998 وتاريخ الحجز التنفيذي كان بتاريخ 24/02/1999 بينما تاريخ الهبة هو 13/07/1999 مما يجعل ذلك التصرف باطلا. وأجاب المدعى عليه الثاني معقول محمد أن الهبة جاءت وفق ما يقتضيه الفقه والقانون وأن ما أثارته المدعية لا أساس له.

كما تقدمت المدعى عليها الأولى بطلب مقابل يرمي إلى التصريح بصحة الحجز التنفيذي ومواصلة إجراءات البيع بالمزاد العلني وبطلان رسم الهبة والحكم بالتشطيب عليها من الرسم العقاري رقم 11/10898. فقضت المحكمة الابتدائية في الطلب الأصلي برفضه وفي الطلب المقابل بصحة الحجز التنفيذي ومواصلة البيع وبطلان رسم الهبة عدد 181 ورفض باقي الطلبات حسب الحكم عدد 1573 الصادر بتاريخ 8/7/2002 في الملف رقم 00/747 الذي استأنفه المدعية دنوج مليكة فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرف دنوج مليكة بأربع وسائل.

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه يستخلص من الوثيقة التي تم اعتمادها لإيقاع الحجز أنها عبارة عن محضر إخباري أنجز من طرف العون القضائي محمد كوجيل الذي أورد فيه أنه انتقل عند المحكوم عليه بعنوانه عدة مرات آخرها بتاريخ 14/03/1995 فوجد زوجته مليكة التي صرحت بأن المحكوم عليه يوجد خارج الوطن. وما يلاحظ على هذا المحضر أن محرره وإن ادعى انتقاله عدة مرات إلى عنوان المحكوم عليه فإنه لم يذكر سوى تاريخ واحد المتعلق بآخر مرة. ثم إنه لم يلتق بالمحكوم عليه شخصيا قصد إعذاره طبقا للفصل 440 من قانون المسطرة المدنية الذي لا يسمح باتخاذ أي إجراء في حق المحكوم عليه بما في ذلك الحجز على أمواله إلا إذا عبر هو شخصيا وبشكل صريح عن امتناعه من الأداء، وبالتالي فما ذهب إليه القرار المطعون فيه لا يستند على أساس ومخالف للفصل المحتج به.

وتعيبه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 1 و2 من ظهير 12/8/1913، ذلك أن الهبة وإن انعقدت بعد تحرير محضر الحجز التحفظي فإن ذلك لم يكن بسوء نية الواهب أو الموهوب لها ولم يكن الهدف تضليل العدالة وحرمان زوجة الواهب يمينة احميدة من حقوقها المشروعة بدليل عدم علمه بالحجز، إذ أن إجراءات التبليغ التي خضع لها المحضران الأول المتعلق بالحجز التحفظي والثاني المتعلق بتحويله إلى حجز تنفيذي لم يتمكن المنفذ عليه من الاطلاع عليهما لأن الشخص الذي كان يوجد بمنزله رفض التوصل بهما كما

هو ثابت من شهادتي التسليم اللتين أرفقتا بالمذكرة الجوابية ليمينة احميدة المؤرخة في 01/06/2000، مما يكون ما ذهب إليه القرار من وجود سوء نية لدى الواهب والموهوب لها عند إبرام الهبة لعلمها بوقوع الحجز وبالتالي عدم استفادة هذه الأخيرة من حجية التسجيل بالرسم العقاري مخالفا للفصل الأول من القانون العقاري الذي ينص على أن العقار المحفظ الخاضع لنظام التحفيظ لا يمكن إخراجه من هذا النظام، والفصل الثاني من نفس القانون الذي ينص على بطلان جميع الرسوم عدا رسم الملكية الذي أسس عليه رسم التحفيظ وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالكناش العقاري.

وتعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق الفصل 64 و65 من ظهير التحفيظ، ذلك أنه أغفل تطبيق الفصل 64 المذكور الذي ينص على أنه لا يمكن إقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء التحفيظ ويمكن لمن يهمهم الأمر وفي حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكبي التدليس دعوى شخصية بأداء التعويضات. كما أن الفصل 65 من نفس القانون ينص على أنه يجب أن تشهر بواسطة التسجيل في السجل العقاري جميع الأعمال والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميع المحاضر المتعلقة بالحجز العقاري وجميع الأحكام التي تكتسب قوة الشيء المقضي به.

وتعيبه في الوسيلة الرابعة بانعدام التعليل، ذلك أنه اعتمد حيثية وحيدة واكتفى بالقول بكون الحكم الابتدائي رد على جميع الدفوع المثارة وهي نفسها التي تضمنها المقال الاستئنافي وأن الحكم الابتدائي أشار إلى النصوص القانونية المطبقة. في حين أن هذا التعليل لا يمكن أن يعتمد كحيثيات للحكم مادام أن المحكمة لم تحدد كل نقطة على حدة ولم تورد ما تزكي به حيثيات الحكم الابتدائي سواء من الناحية القانونية أو الواقعية بل تركتها عامة بعبارات مبهمة.

لكن، ردا على الوسائل أعلاه مجتمعة، فإنه لا مجال للاحتجاج بالفصل 440 من قانون المسطرة المدنية والفصول 1 و2 و64 و65 من قانون التحفيظ العقاري، مادام أن الانتقاد موجه للإجراءات السابقة للحجز التنفيذي التي لا صفة للطاعنة في إثارة ذلك لأنها ليست منفذا عليها. وأن الثابت من مستندات الملف وعلى الأخص رسم الهبة أن هذه الأخيرة انصبت على الرسم العقاري عدد 6091/11 أي على عقار محفظ وبالتالي يترتب عن ذلك قابلية التشطيب على الحق المسجل إذا توفرت شروط ذلك، وأن القرار المطعون فيه حين أيد الحكم الابتدائي يكون قد تبنى تعليلاته التي جاء فيها « أن عقد الهبة أنجز في الوقت الذي كان فيه المنزل موضوع الهبة محجوزا حجزا تحفظيا ووقع تحويله إلى حجز تنفيذي. وأن التفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز يكون باطلا وعديم الأثر طبقا للفصلين 453 و475 من قانون المسطرة المدنية طالما أن تبليغ الحجز للمنفذ عليه قد وقع صحيحا. وأنه لا يلتفت إلى تسجيل الهبة في الرسم العقاري لكونها باطلة للسبب المذكور من جهة ولأن الهبة المنجزة لفائدة المدعية قد جاءت بعد علم الطرفين الواهب والموهوب له بوقوع الحجز على الدار محل الهبة وبذلك تعتبر الموهوب لها سيئة النية ولا يمكنها تبعا لذلك الاستفادة من حجية التسجيل بالاستناد إلى أن التصرف قد تم تسجيله وأنه لا يمكن إبطاله، ذلك لأن قاعدة ثبات التصرف وعدم إبطاله مقررة لصالح حسن النية فقط وهو ما يستفاد من المفهوم المخالف للفقرة الثانية من الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ».

وحيث إنه نتيجة ما ذكر كله يكون القرار غير خارق للمقتضيات المحتج بها ومعللا تعليلا كافيا والوسائل جميعها على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة ـ رئيسا. والمستشارين: عمر الأبيض ـ عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي ـ أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس المستشار المقرر كاتبة الضبط