

Obligation de délivrance et saisie conservatoire : Portée des engagements du vendeur d'un bien grevé (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16872	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2643
Date de décision 24/07/2002	N° de dossier 828/1/1/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés ورقة عرفية, Caractère personnel de l'exception, Effet constitutif de l'inscription, Exception d'analphabétisme, Inscription sur le titre foncier, Irrecevabilité de l'action des héritiers, Mainlevée de la saisie, Obligation de délivrance du vendeur, Vente d'un bien saisi, Action en exécution et en inscription, التزام بتسليم المبيع, تسجيل عقد البيع, حجز تحفظي, حق الشخص, دفع بالأمية, رسم عقاري, رفع حجز, ورثة, بيع عقار محجوز, Acte sous-seing privé	
Base légale		Source Revue : مجلة القصر N° : 20	

Résumé en français

La vente d'un immeuble sous saisie conservatoire n'est pas nulle mais fait naître à la charge du vendeur une obligation de délivrance incluant la mainlevée de la saisie. L'acquéreur est par conséquent fondé à agir en justice pour l'exécution de cette obligation et l'inscription de son droit sur le titre foncier.

L'exception tirée de l'analphabétisme d'un contractant est strictement personnelle ; ses héritiers sont irrecevables à l'invoquer pour la première fois après son décès.

Bien que l'acte de vente sous seing privé non contesté constitue un titre suffisant pour agir en justice, l'effet translatif de propriété demeure subordonné à son inscription sur le titre foncier, seule à opérer le transfert du droit réel.

Résumé en arabe

الدفع بالأمية هو حق شخصي ولا يجوز تقديمه إلا من طرف الشخص الأمي وحده والذي شرعت له هذه الحماية الخاصة ولا يحق لورثته أن يتمسكوا به.

Texte intégral

قرار عدد 2643، صادر بتاريخ 24/7/2002، في الملف المدني عدد 828/1/1/2001

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 24/7/2002 إن الغرفة المدنية: القسم الأول من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: ورثة زعيتر مينة سلام.

عنوانهم: 7 شارع إسماعيل الرباط.

نائبهم: ذ. محمد جودات، المحامي بالقنيطرة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

– طالبين من جهة –

وبين: – شركة الشعبي وشركاؤه شركة مساهمة ممثلة في شخص رئيسها ومديرها العام السيد ميلود الشعبي المقيم في مركز الشركة

الحالي الكائن بملقى شارع الاستقلال وشارع المرسي ص.ب 45 بالقنيطرة.

– الدولة المغربية في شخص الوزير الأول بالرباط، الكائن عنوانه بالوزارة الأولى بالرباط، ووزير المالية والاقتصاد، عنوانه بوزارة

المالية بالرباط.

– مطلوبين من جهة أخرى –

حضور: – المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالقنيطرة.

– والوكيل القضائي للمملكة بصفته نائبا عن الدولة المغربية في شخص الوزير الأول وعن وزير المالية والاقتصاد بمكاتبه بوزارة

الاقتصاد والمالية بالرباط.

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 1-3-2001 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهم الأستاذ محمد جودات.

والرامي إلى نقض محكمة الاستئناف بالقنيطرة الصادر بتاريخ 18-3-1997 في الملف المدني عدد: 3123-93-6.

وبعد الجواب المطلوب حضوره الوكيل القضائي للمملكة بتاريخ 22-11-2001.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي وبالإبلاغ الصادر في 17-6-2002.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 23-7-2002.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة زهرة المشرفي، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد الشيخ.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة تحت عدد 1067 ملف رقم

3123-93-6 بتاريخ 18-3-1997 أن المدعية شركة الشعبي وشركائه في شخص رئيسها ومديرها العام تقدمت بتاريخ 29-11-1982

بمقال لدى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة تعرض فيه أنها اشترت من زعيتر مينة سلام الملك موضوع الرسم العقاري عدد 1087/ر وانه

تعذر عليها تسجيل شرائها في الرسم العقاري نظرا لتحمله بحجز تحفظي لفائدة الدولة المغربية وان جميع المحاولات الحبيبة التي

استعملت مع البائعة قصد العمل على رفع الحجز التحفظي المحمل به الملك موضوع الرسم العقاري عدد 1087 وأمر المحافظ بتسجيل

رسم شراء المدعية على نفس الرسم، وبعد انتهاء الإجراءات في النازلة أصدرت المحكمة بتاريخ 5-6-1984 حكمها على المدعى عليها زعيتير مينة سلام بان تعمل على رفع حجز التحفظي المحمل به الملك موضوع الرسم العقاري عدد 1087 ورفض باقي الطلبات الأخرى لعدم وجود ما يبررها فاستأنفته المدعية فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب أمر المحافظ بتسجيل البيع بالرسم العقاري وبعد التصدي يأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالقنيطرة بتسجيل عقد البيع المبرم بين المستأنفة وزعيتير مينة سلام بتاريخ 17-7-1981 بالرسم العقاري عدد 1087/ر وتأييده في الباقي وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف ورثة زعيتير مينة بثلاث وسائل.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن العقد الذي أسست عليه شركة الشعبي باطل لوقوع الطعن فيه من طرف الطاعنين، ولأنه غير توثيقي وان المنسوب إليها العقد أمية وان الحجز لا يترتب عنه إلا وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدعي من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنيه ويكون نتيجة لذلك أي تفويت أو تبرع مع وجود الحجز باطلا والمحكمة ثبت لديها حجز العقار وعلان العقد ومع ذلك قضت برفع الحجز.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 427 من ق ل ع ذلك أنهم أثاروا أمام محكمة الموضوع أمية موروثتهم وأدلو للمحكمة برسم يثبت شهوده أنها كانت تجهل الامضاء وعدم معرفة القراءة والكتابة والمحكمة لم تبحث في الوثيقة خارقة بذلك الفصل المذكور الذي يوجب أن تكون المحررات المتضمنة لأشخاص أميين إذا تلقاها موثقون أو موظفون عموميون مأذون لهم بذلك (كذا) وان ما أدلت به المطلوبة في النقض مجرد ورقة عرفية لا قيمة اثباتية لها.

ويعيبونه في الوسيلة الثالثة بخرق الفصلين 453 و48 من ق م م، ذلك أن المطلوبة في النقض اعتمدت لرفع الحجز على ورقة عرفية وغير مسجلة بالرسم العقاري وباطلة لمخالفتها للفصول 65 و66 و67 من قانون التحفيظ العقاري وان طلب رفع الحجز يجب أن ينصب على حقوق علنية مسجلة وان رفع الحجز أو إبطاله له شروط تستلزم أتباعها وهي رفع دعوى الاستحقاق طبقا للفصل 482 من ق ل ع والمطلوبة في النقض لم ترفع دعوى الاستحقاق ولم تسلك بشأنها المسطرة القانونية.

ويعيبونه في الوسيلة الرابعة، بانعدام التعليل وعدم الجواب على وسائل الدفاع ذلك أنهم أسسوا دعواهم على عدم ارتكاز القرار على أساس وخرق مقتضيات الفصلين 453 و482 من ق م م وعلى الفصل 427 من ق ل ع والمحكمة لم ترد على هذه الوسائل.

لكن ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلها، فالدفع بالأمية هو حق شخصي ولا يجوز تقديمه إلا من طرف الشخص الأمي وحده والذي شرعت له هذه الحماية الخاصة ولا يحق لورثته أن يتمسكوا به، وان عقد البيع إذا انصب على شيء محجوز فانه يولد في ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع وللمشتري أن يقيم دعوى رامية إلى إلزام البائع برفع الحجز كما هو الوضع في النازلة وان التسجيل بالرسم العقاري هو المطلوب من طرف المدعية، وان المحكمة قد عللت قرارها « بان عقد الشراء المدلى به من طرف المستأنفة المبرم بينها وبين زعيتير أمينة سلام بتاريخ 17-7-1981 بشأن الرسم العقاري عدد 1087/ر والمصحح الامضاء من الطرفين، ليس محل أي طعن، وان هذا العقد لا يكون منتجا لآثاره القانونية سواء بين طرفيه أو تجاه الاغيار إلا بعد تسجيله بالرسم العقاري » .

وحيث انه بما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس وغير خارق للفصول المدعى خرقها والطاعنون لم يبينوا في الوسيلة الرابعة ما هي الدفوع التي أثاروها ولم تجب عنها المحكمة مما تبقى معه الوسائل جميعها غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطاعنين 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 - رئيسا، والمستشارين: زهرة المشرفي - عضوة مقررة، والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.