

**Saisie conservatoire immobilière
: L'annulation de l'ordonnance
de paiement justifie la
mainlevée, mais l'ordre de
radiation au conservateur foncier
requiert sa mise en cause (CA.
com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 55563	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 3328
Date de décision 20240611	N° de dossier 2024/8225/2570	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Saisie conservatoire immobilière, Radiation de l'inscription, Ordonnance de paiement, Mise en cause, Mainlevée de saisie, Juge des référés, Disparition du fondement juridique, Conservateur foncier, Certificat de non-appel, Annulation du titre de créance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conséquences de l'annulation du titre fondant une saisie conservatoire sur la validité de cette dernière. Le tribunal de commerce avait déclaré irrecevable la demande de mainlevée de la saisie. L'appelant soutenait que l'annulation, par une décision passée en force de chose jugée, de l'ordonnance sur requête ayant autorisé la mesure conservatoire privait celle-ci de tout fondement juridique, sans qu'il soit nécessaire de mettre en cause le conservateur de la propriété foncière. La cour retient que l'annulation de l'ordonnance sur requête, titre en vertu duquel la saisie a été pratiquée, a pour effet de rendre cette dernière sans cause. Elle rappelle, au visa de l'article 418 du code des obligations et des contrats, que le jugement d'annulation, en tant qu'acte authentique, fait foi de l'inexistence de la créance et prive ainsi la saisie de son support légal. La cour distingue cependant la demande de mainlevée, qui peut être prononcée entre les seules parties, de la demande tendant à ordonner au conservateur de procéder à la radiation, laquelle requiert sa mise en cause afin de garantir ses droits de la défense. En conséquence, la cour d'appel de commerce infirme l'ordonnance en ce qu'elle a déclaré la demande de mainlevée irrecevable, y fait droit, mais la confirme en ce qu'elle a rejeté la demande d'injonction de radiation adressée au conservateur.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم ورثة محمد (ب.) بمقال بواسطة دفاعهم مؤدى عنه بتاريخ 26/04/2024 يستأنفون بمقتضاه الأمر الصادر عن نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 1414 بتاريخ 04/03/2024 في الملف عدد 1127/8107/2024 والقاضي بعدم قبول الطلب مع إبقاء الصائر على رافعيه.

في الشكل :

حيث لا دليل على تبليغ الأمر الاستعجالي للطاعين مما يكون معه طعنهما قد وقع داخل الأجل القانون وما دام أن الطعن استوفى كذلك باقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة واهلية ومصلحة وأداء فنه يكون حريا التصريح بقبول الاستئناف شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و من الامر المطعون فيه أن ورثة مجد (ب.) تقدموا بمقال بواسطة دفاعهم أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء والمؤدى عنه يعرضون فيه أن لهما حقوق مشاعة في الرسم العقاري عدد C/119503 الكائن بالدار البيضاء مديونة مساحته 8 هكتار 36 آر و 90 سنتيار وأن المسماة هدى (ع.) قامت بإجراء حجز تحفظي على حقوقهم بتاريخ 16/12/2015 ضمنا لدين مزعوم قدره 7200000.00 درهم استنادا للأمر بالأداء رقم 3838/2015 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2015 في الملف عدد 3838/8102/2015 وأنهما طعنا بالتعرض ضد الأمر بالأداء فصدر حكم تحت عدد 6703/2016 بتاريخ 05/07/2016 في الملف عدد 4801/8216/2016 قضى بالغاء الأمر بالأداء وتحميل المتعرض ضده الصائر واستصدار حكم آخر باصلاح خطأ مادي وتم تبليغ الحكم للمستأنف عليها هدى (ع.) طالبة الحجز التحفظي بتاريخ 15/11/2016 دون أن يكون موضوع اي استئناف ملتسمين لأجل ما ذكر الأمر برفع الحجز التحفظي المنصب على حقوقهم المشاعة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/119503 المحافظة العقارية الدار البيضاء سيدي عثمان بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ: 15/12/2015 تحت عدد 30781/2015 فيالملفعدد30781/4/2015 لتأسيسه على امر بالاداء تم الغائه مع امر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء سيدي عثمان بالتشطيب عليه و النفاذ المعجل و الصائر. و عزز المقال بامر بالحجز - حكمين - امر بالاداء - شهادة بعدم الاستئناف - شهادة ملكية.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 26/02/2024 جاء فيها ان الثابت من وثائق الملف ان المدعين لم يدلوا بأية وثيقة تثبت صفتهم في رفع هذه الدعوى، كما انه لا دليل يثبت تبليغها بالحكم الاصلاحى الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 25/07/2016 تحت رقم 2016/7451 في الملف رقم 7136/8231/2016 القاضي بإصلاح الخطا المادي المتسرب إلى منطوق الحكم القاضي بإلغاء الأمر بالاداء رقم 3838/2015 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 11/12/2015 و بالتالي فإن الحكم الذي استصدره المدعون عن هذه المحكمة بتاريخ 05/07/2016 تحت رقم 6703/2016 في الملف رقم 4801/8216/2016 القاضي بقبول التعرض شكلا و في الموضوع بإلغاء الامر بالأداء المذكور أعلاه لم يكتسب بعد قوة الشيء المقضي به، ملتسمه أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا و احتياطيا رفض الطلب موضوعا.

وبعد مناقشة القضية صدرا الأمر المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه ورثة مجد (ب.).

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان كل حكم أو قرار أو أمر الا ويجب أن يكون معللا تعليلا سليما وكافيا والا كان معرضا للإلغاء أو النقض أو إعادة النظر فيه . وان التعليل الذي استند عليه الأمر الابتدائي للقول بعدم قبول الطلب لم يكن مصادفا للصواب . ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية ليس طرفا في الدعوى ولا فائدة مطلقا من ادخاله فيها ذلك أنه لا حق له لا في الجواب على مقالهم ولا في الطعن في الأمر الصادر بل يكفي أن تصرح المحكمة برفع الحجز المضروب على العقار ليكون المحافظ ملزما بتنفيذ أمر المحكمة والتشطيب على الحجز بمجرد تبليغ الأمر اليه حيث ان فإن ما نص عليه الحكم المطعون فيه انطوى على خطأ . والتمسا لاجل ما ذكر الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بالاستجابة لطلب رفع الحجز التحفظي المضروب على حقوقهم في الرسم العقاري عدد C-119503 وفق ما جاء في منطوق المقال الافتتاحي للدعوى مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وتحميل الطرف المستأنف عليه الصائر. وارفقوا المقال بنسخة من الأمر المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 04/06/2024 جاء فيها أنه بخصوص خرق مقتضيات الفصل الأول من ق.م.م، ذلك انه المحكمة وهي تنظر في وثائق الملف يتضح لها ان المستأنفان لم يدليا بأية وثيقة قانونية تثبت صفتها في طلب رفع اليد عن الحجز التحفظي على اعتبار أن الصفة لازمة لقبول الدعوى وإلا يتعين عدم قبولها.

ومن حيث عدم إدخال المحافظ على الأملاك العقارية في الدعوى، فإن المحافظ على الأملاك العقارية ليس طرفا في النزاع لكنه المكلف بجميع ما يتعلق بالتشطيبات والتقييدات وتصحيح البيانات والبت في التعرضات ومدى احترام صحتها الإجراءات إلى غير ذلك استنادا الى مقتضيات القانون 14.07 خاصة المواد 87 و 91 و 94 و 95 و على اعتبار أن هذه الأمور تدخل في زمرة اختصاصه. ذلك أنه كان لزاما على المستأنف أن يبادر على إدخال المحافظ على الأملاك العقارية لكون أن آثار الأمر الاستعجالي الذي سيصدر بالتشطيب ستصرف إليه مباشرة، على اعتبار انه هو المسؤول عن تنفيذ الأمر المذكور طبقا للمواد أعلاه، هذا إذا علمنا أن المادة 97 من ذات القانون تجعل المحافظ مسؤولا مسؤولية شخصية عن الضرر الناتج إما عن إغفال تقييد وتشطيب طلب منه بصفة قانونية أو غيرها من الحالات المذكورة. ولئن كانت مسؤوليته القانونية الشخصية قائمة فان المستأنف كان لزاما عليه بداية لصحة شكليات المقال ونهاية لانصراف آثار الأمر إلى المحافظ على الأملاك العقارية أن يذكر هذا الأخير في مقاله وعليه فإن قضاء محكمة البداية جاء سليما ومرتكزا قانونا.

واحتياطيا من حيث الموضوع: بخصوص رفع الحجز التحفظي: فإن إيقاع الحجز المطلوب رفعه إنما اتخذ لضمان أداء الدين المترتب في ذمة المحجوز عليها فهو إجراء احترازي يلجأ إليه صاحب المصلحة خوفا من تصريف المدين في الضمانات التي يتوفر عليها غايته الحفاظ على تلك الضمانة إلى حين الحصول على سند تنفيذي. وهذا التوجه أقره كل من الفقه والقضاء. الأمر الذي يكون معه الحكم برفعه غير مرتكز على أساس قانوني سليم. وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 493 المؤرخ بتاريخ 06/02/2008 في الملف المدني عدد 2007/1/1/78

وبخصوص عدم تبليغ المستأنف عليها بالمقال الإصلاحي للخطأ المادي، فبالرجوع لوثائق الملف يتبين انه لا دليل يثبت تبليغها بالحكم الإصلاحي الصادر عن المحكمة التجارية بتاريخ 25/07/2016 تحت رقم 2016/7451 في الملف رقم 2016/8231/7136 القاضي بإصلاح الخطأ المادي المسرب على منطوق الحكم القاضي بإلغاء الأمر بالأداء رقم 2015/3838 الصادر المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2015، وبالتالي يتعين رفضه. والتمست لاجل ما ذكر من حيث الشكل عدم قبول الطلب، ومن حيث الموضوع رفض الطلب.

وبناء على ادراج القضية بجلسة 04/06/2024 حضرتها الأستاذة بوجرفاوي عن الأستاذ بوجليفة وادلت بمذكرة جوابية تسلّم الأستاذ فهمي عن الأستاذ القباچ نسخة والتمس أجلا، فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 11/06/2024.

محكمة الاستئناف

حيث عاب المستانفين على الأمر المطعون فيه مجانيته للصواب فيما قضى به لكون المحافظ على الاملاك العقارية يكون ملزما بتنفيذ أمر المحكمة التشطيب على الحجز بمجرد تبليغ الأمر اليه ملتسمين الغاء والحكم من جديد بالاستجابة للطلب.

وحيث إن البين من ظاهر وثائق الملف أن المستأنف عليها هدى (ع.) قامت باجراء حجز تحفظي على حقوق المستانفين بتاريخ 16/12/2015 ضمنا لدين محدد في مبلغ 7200000,00 درهم وذلك استنادا للأمر بالأداء رقم 3838/2015 الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 11/12/2015، وأنه تم الطعن بالتعرض من طرف المستانفين ضد الأمر بالأداء فأصدرت المحكمة التجارية بالدار البيضاء حكما تحت عدد 6703/2017 بتاريخ 05/07/2016 في الملف عدد 4801/8216/2016 قضى بالغاء الأمر بالأداء وأن الحكم المذكور بلغ للمستأنف عليها هدى (ع.) دون ان يكون موضوع أي طعن بالاستئناف كما هو ثابت من شهادة بعدم الاستئناف المدلى بها مما يكون معه السند التنفيذي الذي بموجبه تم ايقاع الحجز قد اصبح عديم الأثر بموجب الحكم عدد 6703/2017.

وحيث إن الاحكام الصادرة عن المحاكم المغربية تعتبر ورقة رسمية وتكون حجة على الوقائع التي تثبتها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ طبقا لمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع الأمر الذي يجعل الحكم القاضي بالغاء الأمر بالأداء قد نفى صفة المديونية والتي بموجبها تم إيقاع الحجز الشيء الذي يجعل الحكم لما قضى بعدم قبول طلب رفع الحجز قد بني على اساس غير سليم مما يتعين معه اعتبار الاستئناف والحكم من جديد بالغاء وبرفع الحجز التحفظي المضروب على الحقوق المشاعة للمستانفين في العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/119503 المأمور به بمقتضى الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2015 في الملف عدد 30781/2015.

وحيث بخصوص طلب أمر السيد المحافظ بالتشطيب على الحجز فيبقى غير مؤسس بالنظر لعدم إدخال المحافظ على الأملاك العقارية في الدعوى لأن استصدار أمر في مواجهة السيد المحافظ يقتضي حتما إدخاله في الدعوى لضمان حقوقه في الدفاع عن نفسه مما يتعين معه تأييد الحكم فيما قضى به من عدم قبول طلب أمر السيد المحافظ بالتشطيب على الحجز الشيء الذي يتعين معه اعتبار الاستئناف والغاء الأمر فيما قضى به من عدم قبول طلب رفع الحجز التحفظي والحكم من جديد بالاستجابة للطلب المذكور وتأييد الأمر فيما قضى به من عدم قبول الطلب المتعلق بأمر السيد المحافظ بالتشطيب عليه وذلك وفقا لما سيتبين بمنطوق القرار أدناه.

وحيث بالنظر لما آل إليه الطعن فإنه يتعين جعل الصائر بالنسبة.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا وحضوريا

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: باعتباره جزئيا والغاء الأمر المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب المتعلق برفع الحجز التحفظي والحكم من جديد بقبوله وفي الموضوع برفع الحجز التحفظي على الحقوق المشاعة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 119503/س المملوكة لورثة مجد (ب.) (المستانفين) وذلك في حدود ما آل اليهم إرثا والمأمور به بمقتضى الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/12/2015 في الملف عدد 30781/2015 وتأييده في الباقي مع جعل الصائر بالنسبة.