

Saisie conservatoire : Mesure destinée à garantir une créance pécuniaire et non à conserver un droit réel sur un immeuble immatriculé (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 16931	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 710
Date de décision 20040310	N° de dossier 4062/1/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Saisies Mobilières et Immobilières, Procédure Civile		Mots clés Voies d'exécution, Saisie conservatoire, Prénotation, Objet de la saisie, Mesure conservatoire, Mainlevée de saisie, Immeuble immatriculé, Immatriculation foncière, Droit réel, Créance pécuniaire, Cassation	
Base légale Article(s) : 452 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 85 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte de l'article 452 du Code de procédure civile que la saisie conservatoire a pour objet de garantir une créance pécuniaire, et de l'article 85 du Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière que la conservation d'un droit réel sur un immeuble immatriculé s'opère par une prénotation. Viole ces textes la cour d'appel qui, pour refuser d'ordonner la mainlevée d'une saisie conservatoire, retient que celle-ci a pour but de préserver l'immeuble et d'empêcher son aliénation.

Résumé en arabe

حجز تحفظي - ضمان أداء مبلغ مالي (نعم) - الحفاظ على حق عيني عقاري (لا).
بمقتضى الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي يقع من أجل ضمان أداء مبلغ مالي وليس للحفاظ على حق عيني عقاري على عقار محفظ الذي بمقتضى الفصل 85 من ظهير 12/8/1913 بشأن التحفيظ العقاري يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق.
لذلك يكون معللا تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه ومعرضا للنقض والإبطال القرار القاضي برفض طلب رفع الحجز التحفظي على عقار

محفظ من أجل الحفاظ على العقار الذي يدعي طالب الحجز شراؤه دون تمكينه من تسجيل الشراء.

Texte intégral

القرار عدد 710، المؤرخ في: 10/3/2004، الملف المدني عدد: 4062/1/1/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المدولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن ورثة الحبيب بديد قدموا بتاريخ 8/8/2000 مقالا إلى رئيس ابتدائية سطات عرضوا فيه أنه سيق للمدعى عليه بوشعيب بصري أن استصدر أمرا تحت عدد 819 في الملف 418/988 بإيقاع حجز تحفظي على عقارهم موضوع الرسم العقاري رقم 22767 ض لحفظ وضمان تأدية مبلغ 6.000.000 درهم مع أن هذا الحجز ليس له ما يبرره وأن طالب الحجز لم يعزز طلبه بأية حجة تذكر واكتفى بتحديد مبلغ حدده في 1.500.000 درهم ولم يدل بالشراء من موروثهم ولا كونه انصب على أرض محفظة بالرغم من الإشارة في صلب العقد إلى كونها غير محفظة. طالبين لذلك التصريح برفع الحجز المذكور وأمر المحافظ بالتشطيب عليه.

وأجاب المدعى عليه بأن السبب الذي أسس عليه الحجز لا زال قائما. وأن موروث المدعين باع له عقارا حسب عقد الشراء عدد 438 على أساس أنه غير محفظ، إلا أنه تبين أنه محفظ ومساحته ناقصة الأمر الذي اضطر معه إلى الحجز التحفظي لضمان المبلغ المالي الذي تسلمه موروث المدعين.

وبتاريخ 24/5/2001 أصدر قاضي المستعجلات أمره رقم 160 في الملف 4229/00/4 برفع الحجز التحفظي المشار إليه. ألغته محكمة الاستئناف المذكورة وحكمت برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون من ورثة الحبيب بديد في الوسيلة الفريدة بانعدام التعليل المتخذ لتعليقه بأن « الحجز كان من أجل الحفاظ على العقار الذي تم حجزه حتى لا يقع التصرف فيه من قبل الورثة ». مع أن المطلوب صرح في مقال دعوى إتمام البيع المقدمة في المحكمة الابتدائية بسطات أنه اشترى حوالي عشرين هكتارا من ثمانية أشخاص منهم موروث الطاعنين واتضح له بعد الشراء أن جزءا مما اشتراه يشكل جزءا من رسم عقاري دون إثبات هذه الواقعة وهل تدخل المساحة المببوعة من قبل موروثهم والبالغة خدام واحد ضمن الرسم العقاري أم لا. ومع ذلك قام بإيقاع الحجز على كافة حقوق الطاعنين في الرسم العقاري البالغة مساحته عدة هكتارات وليس خداما واحد الذي تضمنه عقد البيع وأنه إذا كانت فعلا المساحة المببوعة تدخل ضمن مساحة الرسم العقاري، فإن إجراء تقييد احتياطي بناء على مقال دعوى إتمام البيع كاف لضمان حقوق المشتري.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه برفض طلب رفع الحجز التحفظي على عقارهم موضوع الصك العقاري عدد 22667/ ض على أن « طلب الحجز في النازلة كان من أجل الحفاظ على العقار المطلوب حجزه حتى لا يقع التصرف فيه م طرف الورثة تصرفا يضر بطالب الحجز الذي يدعي شراؤه دون تمكينه من الحياة القانونية خاصة وأن هناك دعوى رائج بين الطرفين حول إتمام البيع ». في حين أنه بمقتضى الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي يقع من أجل مبلغ مالي وليس للحفاظ على حق عيني على عقار محفظ. الذي بمقتضى الفصل 85 من ظهير 12/8/1913 بشأن التحفيظ العقاري يمكن لكل من يدعي حقا في عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق. ولذلك فالقرار المطعون فيه لما برر رفض طلب رفع الحجز التحفظي بالعلة المشار إليها يكون معللا تعليلا فاسدا ينزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون. وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

كما قرر إثبات قراره ها بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

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: محمد العيادي - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وأحمد بليكري - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس: المستشار المقررة: الكاتب: