

Vente aux enchères publiques : Le procès-verbal d'adjudication ne peut fonder la radiation d'une prénotation (Cass. civ. 2008)

Identification			
Ref 17286	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2914
Date de décision 29/07/2008	N° de dossier 808/1/1/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Prénotation, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés محضر إرساء المزاد, cahier des charges, Droit réel immobilier, Hypothèques et priviléges, Jugement définitif, Prénotation, Purge des inscriptions, Radiation de la prénotation, Vente sur saisie immobilière, بيع بالمزاد العلني, تقيد احتياطي, حجوزات, Adjudicataire, تحفظية, حق عيني, حكم نهائي, دفتر التحملات, رسم عقاري, رهون, تشطيب على تقيد احتياطي, Action au fond	
Base légale Article(s) : 211 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 85 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 71	

Résumé en français

La vente d'un immeuble sur saisie n'a pas pour effet de purger la prénotation inscrite antérieurement sur le titre foncier. La Cour Suprême distingue la nature de la prénotation de celle des priviléges et hypothèques. Seules ces dernières, garantissant une créance, sont radiées par l'effet de la vente en application de l'article 211 du dahir du 2 juin 1915. En revanche, la prénotation, régie par l'article 85 du dahir sur l'immatriculation foncière, a pour objet la conservation d'un droit réel immobilier revendiqué en justice.

Il en résulte que le sort de la prénotation est exclusivement lié à l'issue de l'instance au fond. Sa radiation ne peut donc être ordonnée qu'en vertu d'une décision de justice définitive, et non par le seul effet du procès-verbal d'adjudication, quand bien même celui-ci constitue un titre de propriété. La connaissance de l'inscription par l'adjudicataire avant la vente, par le biais du cahier des charges, conforte cette solution en ce qu'il est réputé avoir acquis en connaissance du litige attaché à l'immeuble.

Résumé en arabe

إرساء مزاد على - عقار محفظ - تطهيره من امتيازات و الرهون (نعم) - التقيد الاحتياطي (لا).
مقتضيات الفصل 211 من ظهير 2/6/1915 المتعلقة بتسجيل محضر إرساء المزايدة يظهر العقار من جميع الامتيازات و الرهون و لا يطال التقيد الاحتياطي المبني على دعوى متعلقة بالعقار المبيع و الذي لا يمكن رفعه إلا بمعرفة مالها.

Texte intégral

القرار عدد 2914، المؤرخ في 29/7/2008، الملف المدني عدد 808/1/1/2006

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه أن احمد و بوشرا قدم بواسطة نائبه بتاريخ 6/8/2004 مقلا استعجاليا إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني بالدار البيضاء عرض فيه أنه اشتري الملك المسمى « خديجة 106 » ذي الرسم العقاري 22270/33 بالمزاد العلني عن طريق المحكمة، وأن دفتر التحملات نص على أن العقار عليه عدة حجوزات تحفظية مختلفة و تقيدا احتياطيا لفائدة المسمى الحبيب السبتي، وأن المحافظ بعد استنفاد إجراءات البيع بالمزاد العلني قام بالتشطيب على جميع الحجوزات

التحفظية، و أبقى على التقيد الاحتياطي المذكور، طالبا لذلك الحكم بالتشطيب على التقيد الاحتياطي المسجل بالرسم العقاري المذكور، و ذلك تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير، مع النفاذ المعجل.

و أجاب المحافظ بأن التشطيب على التقيد الاحتياطي لا يدخل في إطار المادة 211 من ظهير 1915/6/2 لكونه ينحصر على التقيد الاحتياطي لا يدخل في إطار المادة 211 من ظهير 1915/6/2 لكونه ينحصر في المطالبة بحق عيني، أي أن المستفيد منه لا يطالب بدين وإنما باستحقاق العقار موضوع النزاع حسب المادة 85 من ظهير 1913/12/8 و ذلك على خلاف الحجوزات التحفظية و الرهون التي يكون موضوعها دين بين الدائن و المدين لذلك فتقيد الرهون أو الحجوز المؤدية إلى إبطال التقيدات المتعلقة بالمطالبة بحق عيني و المقيدة قبل تقيد الرهون أو الحجوز المؤدية لجز العقار و بيعه عن طريق المزاد العلني أما إذا قيدت بعدها بالرسم ف تكون الأولوية لأصحاب الدين و ذلك تمشيا مع الفصل 77 من ظهير 1913/12/6، كما أن الفصل 91 من ظهير 1913/12/8 ينص على أن التشطيب على التقيد الاحتياطي لا يمكن أن يتم إلا بناء على عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المضني به وأضاف أن المدعي كان على علم بوجود التقيد الاحتياطي و وافق عليه من خلال الطلب المصح الإمضاء الذي يقر فيه بتحميل نتائج التقيد الاحتياطي المذكور، و ذلك فتشطيبه على هذا التقيد الاحتياطي سيجعله مسؤولا مسؤولة جسيمة عندما يصعب عليه تنفيذ الأحكام النهائية التي ستصدر في الدعوى المقيدة احتياطيا، ملتمسا لكل ذلك التصرير برفض الطلب.

وبتاريخ 25/8/2004 تقدم السيد السبتي بمقال تدخل إداري في الدعوى جاء فيه أن إرساء المزاد العلني يؤدي بعد انتهاءه إلى التشطيب على كافة الرهون والجوز التحفظية و التنفيذية فقط، دون التقيد الاحتياطي، كما أنه صدر حكم بتاريخ 13/4/2000 تحت عدد 1038 في الملف عدد 581/2000 عن المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني بالدار البيضاء قضى بأن عقد البيع الذي آل بمقتضاه العقار على المدعي باطل، و من ثم يكون ما بني على باطل باطل هو أيضا، وأضاف أن التقيد الاحتياطي يظل قائما إلى حين صدور حكم نهائي

في موضوع الدعوى التي أسس عليها، و من ثم فقاضي المستجلات غير مختص للنظر في الدعوى الحالية لن من شأن ذلك أن يمس بالموضوع خاصة وأن ملكية العقار كانت موضوع منازعة جدية في الموضوع، و التمس لكل ذلك قبول تدخله في الدعوى، و الأمر بعدم اختصاص قاضي المستجلات للبت في الدعوى.

و بتاريخ 23/9/2004 أصدر رئيس المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني بالدار البيضاء أمرا استعجاليا تحت رقم 721/04 في الملف 611/04 س قضى فيه بعدم قبول التدخل الاختباري في الدعوى و التشطيب على التقيد الاحتياطي بالرسم العقاري عدد 33/33 22270 بتاريخ 14/4/2000 كناش 20/47 عدد 1614 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية، أمر السيد المحافظ العقاري بالتطيب عليه، فاستأنفه كل من المحافظ و الحبيب السبتي - المتدخل في الدعوى - فقضت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في الشكل بعدم قبول استئناف الحبيب السبتي، و قبول استئناف المحافظ على الأملال العقارية و الرهون بعين الشق، و في الموضوع باعتباره و إلغاء المر المستأنف و الحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب، و هو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المدعي أحمد و بوشوا بوسيلتين:

حيث يعيّب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون و عدم الارتكاز على أساس و فساد التعليل المتخذ من عدم اخذ المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه بالدفوع المثار من طرفه، و لم تلتفت إليها، بل سايرت و تبنت رأي المحافظ الذي قبل تقيد الحجز التنفيذي بدون تحفيظ، و لم يتر وجد هذا الحق العيني موضوع التقيد الاحتياطي وقت إجراءات الحجز التنفيذي لبيع العقار بالمزاد العلني و لم يعارض أو يرفض تقيد الحجز التنفيذي المذكور، دفعا بالمزاد العلني و لم يعارض أو يرفض تقيد الحجز التنفيذي المذكور، دفعا للضرر الذي سيلحق بمن يقدم على المزايدة و الشراء، لا يمكنه بعد إرساء المزاد و انتهائه بمحضر يعد في حالتنا بمثابة عقد شراء قضائي للعقار أن يرفض طلب التشطيب على التقيد الاحتياطي بمبرر أن المستفيد من هذا الخير يطالب بحق عيني في العقار موضوع النزاع، مما يكون معه القرار المطعون فيه قد جاء خارقا لمقتضيات الفصل 91 من ظهر التحفيظ العقاري.

و يعيّب في الوسيلة الثانية أيضا بخرق القانون و عدم الارتكاز على أساس قانوني و انعدام التعليل ذلك أن القرار المطعون فيه غنما اعتمد في رفض طلبه مقتضيات الفصل 211 من الظهير المطبق على العقارات المحفوظة و الحال أن محضر إرساء المزاد هو محضر نهائي و قد تم تسجيله بالرسم العقاري و من ثم ليس هناك ما يمنع من التشطيب على كل التحملات صبغة نهاية جعلته قابلا للتسجيل و نقل الملكية للراسى عليه المزاد و هذا ما نص عليه الفصل 211 المشار إليه أعلاه، و يتماشى مع نص الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية و ما قرره المجلس الأعلى (الغرفة المدنية) في قراره عدد 2709 الصادر بتاريخ 24/12/1990 في الملف عدد 1678/81، إذ لا يعقل أن يتم بيع العقار بيعا قضائيا بالمزاد العلني و يرسوا المزاد على المشتري و أدائه لكل الثمن و المصارييف و يواجه بكون العقار هو محل نزاع.

لكن ردًا على الوسليتين أعلاه مجتمعتين لتدخلهما فإن الثابت من مستندات الملف أن الطاعن قد اطلع على دفتر التحملات الخاص بالعقار المبيع المتضمن للتقيد الاحتياطي موضوع النزاع قبل البيع بالمزاد العلني و لما كان التقيد الاحتياطي حسب نص الفصل 85 من القانون العقاري يعد ضمانا لحق عيني عقاري، و محددا لرتبة هذا الحق فإن التشطيب عليه و الحال أن هناك دعوى جارية حول موضوع هذا الحق لا يصح إلا بتصور حكم نهائي بخصوصه مما يكون معه القرار المطعون فيه بالنقض الذي علل قضائه بكون « مقتضيات الفصل 211 من ظهير 1915/06/02 تنصب على الامتيازات و الرهون و الامتيازات الشخصية و لا تطال التقيد الاحتياطي المسجلة بناء على دعوى متعلقة بالعقار المبيع و التي قد تنتج حقوقا لأصحاب التقيد الاحتياطي على هذا العقار لكون التقيد المذكور هو ضمان لحق عيني عقاري بناء على دعوى عقارية و لا يتأتى رفعه غالبا بمعرفة مآل هذه الدعوى » قد علل قراره تعليلا سليما و ما بالوسائلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و على الطالب بالصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متربكة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا. و المستشارين: العربي العلوي البوسيفي - عضوا مقررا. و محمد بلعيashi ، و حسن مزوزي، و علي الهلالي - أعضاء. و بمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.