

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 المزداد, cahier des charges, Droit réel immobilier, Hypothèques et privilèges, Jugement définitif, Prénotation, Purge des inscriptions, Radiation de la prénotation, Vente sur saisie immobilière, Adjudicataire, حجوزات, تقييد احتياطي, بيع بالمزاد العلني, تقييد احتياطي, حجوزات, دفتر التحملات, رسم عقاري, رهون, تحفيظية, حق عيني, حكم نهائي, دفتر التحملات, رسم عقاري, رهون, قرارات محكمة النقض, تشطيب على تقييد احتياطي, Action au fond	
Base légale Article(s) : 211 - Dahir du 19 rejeb 1333 (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 privilèges 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 علني - عقار محفظ - تطهيره من امتيازات و الرهون (نعم) - التقييد الاحتياطي (لا).
مقتضيات الفصل 211 من ظهير 2/6/1915 المتعلقة بتسجيل محضر إرساء المزادة يظهر العقار من جميع الامتيازات و الرهون و لا
يطال التقييد الاحتياطي المبني على دعوى متعلقة بالعقار المبيع و الذي لا يمكن رفعه إلا بمعرفة مآلها.

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 مقالا استعجاليا إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني بالدار البيضاء عرض فيه انه اشترى الملك المسمى « خديجة 106 » ذي الرسم العقاري 22270/33 بالمزاد العلني عن طريق المحكمة، و أن دفتر التحملات نص على أن العقار عليه عدة حجوزات تحفيضية مختلفة و تقييدا احتياطيا لفائدة المسمى الحبيب السبتي، و أن المحافظ بعد استفاد إجراءات البيع بالمزاد العلني قام بالتشطيب على جميع الحجوزات

التحفيضية، و أبقى على التقييد الاحتياطي المذكور، طالبا لذلك الحكم بالتشطيب على التقييد 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 التقييد الاحتياطي لا يدخل في إطار المادة 211 من ظهير 2/6/1915 لكونه ينحصر على التقييد الاحتياطي لا يدخل في إطار المادة 211 من ظهير 2/6/1915 لكونه ينحصر في المطالبة بحق عيني، أي أن المستفيد منه لا يطالب بدين و إنما باستحقاق العقار موضوع النزاع حسب المادة 85 من ظهير 12/8/1913 و ذلك على خلاف الحجوزات التحفيضية و الرهون التي يكون موضوعها دين بين الدائن و المدين لذلك فتقييد الرهون أو الحجوز المؤدية إلى إبطال التقييدات المتعلقة بالمطالبة بحق عيني و المقيدة قبل تقييد الرهون أو الحجوز المؤدية لحجز العقار و بيعه عن طريق المزاد العلني أما إذا قيدت بعدها بالرسم فتكون الأولوية لأصحاب الدين و ذلك تمشيا مع الفصل 77 من ظهير 12/6/1913، كما أن الفصل 91 من ظهير 12/8/1913 ينص على أن التشطيب على التقييد الاحتياطي لا يمكن أن يتم إلا بناء على عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به و أضاف أن المدعي كان على علم بوجود التقييد الاحتياطي ووافق عليه من خلال الطلب المصحح الإمضاء الذي يقر فيه بتحميل نتائج التقييد الاحتياطي المذكور، و ذلك فتشيطبه على هذا التقييد الاحتياطي سيجعله مسؤولا مسؤولية جسيمة عندما يصعب عليه تنفيذ الأحكام النهائية التي ستصدر في الدعوى المقيدة احتياطيا، ملتصقا لكل ذلك التصريح برفض الطلب.

و بتاريخ 25/8/2004 تقدم السيد السبتي بمقال تدخل إداري في الدعوى جاء فيه أن إرساء المزاد العلني يؤدي بعد انتهائه إلى التشطيط على كافة الرهون والحجوز التحفيضية والتنفيذية فقط، دون التقييد 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 المدعى باطلا، و من ثم يكون ما بني على باطل باطل هو أيضا، وأضاف أن التقييد الاحتياطي يظل قائما إلى حين صدور حكم نهائي في موضوع الدعوى التي أسس عليها، و من ثم فقاضي المستعجلات غير مختص للنظر في الدعوى الحالية لن من شأن ذلك أن يمس بالموضوع خاصة و أن ملكية العقار كانت موضوع منازعة جدية في الموضوع، و التمس لكل ذلك قبول تدخله في الدعوى، و الأمر بعدم اختصاص قاضي المستعجلات 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 التشطيط على التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري عدد 22270/33 بتاريخ 14/4/2000 كناش 20/47 عدد 1614 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية، أمر السيد المحافظ العقاري بالتطبيب 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 الأملاك 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 يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون و عدم الارتكاز على أساس و فساد التعليل المتخذ من عدم اخذ المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه بالدفع المثار من طرفه، و لم تلتفت إليها، بل سايرت و تبنت رأي المحافظ فقط، ذلك أن المحافظ الذي قبل تقييد الحجز التنفيذي بدون تحفيظ، و لم يثر وجود هذا الحق العيني موضوع التقييد الاحتياطي وقت إجراءات الحجز التنفيذي لبيع العقار بالمزاد العلني و لم يعارض أو يرفض تقييد 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 التشطيط على التقييد 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 يعيبه 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 المحفظة و الحال أن محضر إرساء المزاد هو محضر نهائي و قد تم تسجيله بالرسم العقاري و من ثم ليس هناك ما يمنع من التشطيط على كل التحملات صبغة نهائية جعلته قابلا للتسجيل و نقل الملكية للراسي 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 المصاريف و يواجه بكون العقار هو محل نزاع.

لكن ردا على الوسيلتين أعلاه مجتمعين لتداخلهما فإن الثابت من مستندات الملف أن الطاعن قد اطلع على دفتر التحملات الخاص بالعقار المبيع المتضمن للتقييد الاحتياطي موضوع النزاع قبل البيع بالمزاد العلني و لما كان التقييد الاحتياطي حسب نص الفصل 85 من القانون العقاري يعد ضمانا لحق عيني عقاري، و محددًا لرتبة هذا الحق فإن التشطيط عليه و الحال أن هناك دعوى جارية حول موضوع هذا الحق لا يصح إلا بصدور حكم نهائي بخصوصه مما يكون معه القرار المطعون فيه بالنقض الذي علل قضائه بكون « مقتضيات الفصل 211 من ظهير 02/06/1915 تنصب على الامتيازات و الرهون و الامتيازات الشخصية و لا تطال التقييدات الاحتياطية المسجلة بناء على دعوى متعلقة بالعقار المبيع و التي قد تنتج حقوقا لأصحاب التقييد الاحتياطي على هذا العقار لكون التقييد المذكور هو ضمان لحق عيني عقاري بناء على دعوى عقارية و لا يتأتى رفعه غلا بمعرفة مآل هذه الدعوى » قد علل قراره تعليلا سليما و ما بالوسيلتين 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 متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة- رئيسا. و المستشارين:العربي العلوي اليوسفي- عضوا مقررا. و محمد بلعياشي ، و حسن مزوزي، و علي الهلالي – أعضاء. و بمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.