القرار عدد 344
الصادر بتاريخ 16 يوليوز 2013
في الملف المدني عدد 2012/7/1/2230

عقار محفظ – حجز تحفظي – عقد شراء غير مسجل – طلب رفع الحجز – صفة المشتري في ذلك.

ما دام الحجز التحفظي يحول دون تقييد المحافظ العقاري لشراء المشتري على الرسم العقاري، فإن هذا الأخير له الصفة والمصلحة في تقديم طلب رفع الحجز المذكور.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
مكتبة التوثيق

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه بالنقض عدد 1128 الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2011/12/12 في الملف 2011/1221/1546 أن الطالبين السيد روبير (ف) والسيدة باتريسيا (م) قدما بتاريخ 02 غشت 2010 مقالا استعجاليا إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش، عرضا فيه أنهما يملكان عن طريق الشراء المنزل الكائن بزنقة سوسن حي النخيل عمالة سيدي يوسف بن علي مراكش موضوع الرسم العقاري عدد 23754/م، كما يتضح من العقد التوثيقي المنجز بتاريخ 2005/4/11 المبرم بمعية المالكة السيدة لوسيان (ب)، وأن محكمة الاستئناف بمراكش أصدرت قرارا نهائيا تحت عدد 786 بتاريخ 2009/4/20 في الملف عدد 2008/1/636 عاينت بموجبه حلول الطاعنين محل البائعة لهما في الحقوق والالتزامات كخلف خاص بما في ذلك العلاقة الكرائية التي كانت تربطها بالمدعى عليه منير (أ)، وأنه يكون من حق المدعيين بناء على مقتضيات عقد الشراء والقرار الاستئنافي المذكور المطالبة بتطهير العقار الذي آل إليهما وممارسة الدعاوى اللازمة لذلك، وأنه بالرجوع إلى الشهادة العقارية المتعلقة بالرسم العقاري عدد 23754/م المؤرخة في 2010/5/10 فإن العقار مثقل بحجز تحفظي مقيد من طرف المدعى عليه السيد محمد منير (أ) بتاريخ 2005/5/26، وأن المدعى

عليه تراخى في مواصلة الإجراءات التي تتلو هذا الحجز التحفظي منذ ذلك التاريخ إلى الآن، إذ مر على تقييده بالرسم العقاري ما يزيد على خمس سنوات وهو ما يجعل بقاء الحجز التحفظي المقيد على عقارهما غير مبرر، ملتمسين الحكم برفع الحجز التحفظي المقيد على الرسم العقاري عدد 23754/م سجل 30 عدد 393 مع أمر المحافظ العقاري سيدي يوسف بن علي بالتشطيب عليه وشمول الأمر بالنفاذ المعجل والحكم على المدعى عليه بالصائر. وأجاب المدعى عليه بأن النزاع هو نزاع جدي حول علاقة كرائية بين مالكة مسجلة بالرسم العقاري ومالكين يدعيان لنفسهما ملكية هذا العقار دون تسجيله بالرسم العقاري، فضلا على أن النزاع معروض برمته على قضاء الموضوع في إطار الملف المدني عدد 2010/128 وأن الدين الذي على أساسه سجل الحجز هو دين في ذمة مالكة العقار السيدة (ب)، وأن القرار المستدل به ليس منشئا لأي حق عيني على العقار ما دام لم يسجل على الرسم العقاري، ملتمسا التصريح بعدم الاختصاص واحتياطيا التصريح بعدم قبول الطلب. وبعد تبادل المذكرات وتمام الإجراءات، أصدر السيد قاضي المستعجلات أمره بعدم قبول الطلب، فاستأنفه المدعيان وأيدته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة للطعن بالنقض: حيث يعيب الطاعن القرار بخرق القانون وخاصة الفصلين 450 و453 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه اعتبرهما منعدمي الصفة للمطالبة بتطهير العقار المحفظ الذي اشتراه من مالكته السيدة لوسيان (ب) من الحجز التحفظي ما داما غير مسجلين بالرسم العقاري رغم أن القرار الاستئنافي عدد 786 الصادر في الملف عدد 2009/1/636 أقر لهما بالصفة والمصلحة لأنهما خلف خاص للمالكة السابقة، إذ جاء في تعليله : "أنه ما دام أن المستأنف عليها (أي مالكة العقار المستأنفة السيدة لوسيان (ب)) تقر بالتفويت قضائيا وبإحلالها لخلفها الخاص (أي الطاعنان روبير (ف) وباتريسيا) محلها في مواجهة المكتري للعقار المبيع، فإنه لم يعد من حقها مطالبة هذا الأخير بإفراغ العين المكتراة وأدائه لها واجبات الكراء بعد التفويت للغير الذي تقر المستأنف عليها أنها أجرته. وأنه بمقتضى هذا القرار الاستئنافي الذي يعتبر قرينة قانونية ويحوز الحجية التي يمنحها القانون للشيء المقضي به، طبقا للفصل 453 من قانون الالتزامات والعقود، فإن للطالبين الصفة والمصلحة كخلف خاص لمالكة العقار السابقة السيدة لوسيان (ب) في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتطهير عقارهما من الحجز التحفظي الذي يثقله، خاصة وأن هذه الأخيرة قد

أودعت بتاريخ 2007/7/23 مبلغ الثلاثين ألف درهم موضوع الدين وأساس الحجز التحفظي الواقع على الرسم العقاري الشيء الذي يكون معه القرار مجانبا للصواب فيما قضى به مما يعرضه للنقض.

حيث أيدت محكمة الاستئناف الأمر الاستعجالي فيما قضى به من عدم قبول طلب رفع الحجز المضروب على الرسم العقاري عدد 23754/م بما جاءت به من : "أنه بالرجوع لظاهر وثائق الملف يتضح أن العقار المحجوز تحفظيا لازال مسجلا باسم مالكته المحجوز ضدها ولا أثر للمستأنفين به، الشيء الذي يجعل طلب المستأنفين مقدم ممن لا صفة له ويتعين بناء عليه تأييد الأمر المستأنف"، والحال أن طالبي رفع الحجز خلف خاص لمالكة العقار المحجوز تحفظيا بموجب العقد التوثيقي المؤرخ في 2005/4/11، الذي بمقتضاه باعت مالكة العقار الطالبين العقار المدعى فيه، وكذا بموجب القرار الاستئنافي عدد 786 الصادر بتاريخ 2009/4/20 عن محكمة الاستئناف بمراكش في الملف عدد 636/1/08، الذي قرر حلول الطالبين محل البائعة مالكة العقار في الحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقار موضوع الدعوى، وأنه لما كان الطلب يتعلق برفع الحجز فإن الطالبين كانت لهما الصفة والمصلحة في تقديمه من حيث أن الحجز التحفظي حال دون تسجيل شرائهما على الرسم العقاري ومحكمة الاستئناف التي رهنت توفر الصفة لدى الطالبين بالتسجيل بالرسم العقاري تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بخرقها وعرضت قرارها للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـهـذه الأسـبـاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي – **المقرر**: السيد أحمد ملجاوي – **المحامي العام**: السيد الحسن البوعزاوي.