

رقم : 5

بيع بالمزاد العلني

- تطهير الملك - لا يشمل التقييد الاحتياطي.

إن العقار المعروض للبيع بالمزاد العلني عليه تحمل بالتقييد الاحتياطي بناء على دعوى عقارية، ومن ثم لا يتأتى رفعه إلا بعد معرفة مآل هذه الدعوى، وإنه مادام المشتري قد اطلع على دفتر التحملات الذي يتضمن التقييد الاحتياطي المذكور فإنه يكون قد قبل العقار على حالته، ويتعين تبعا لذلك اعتبار طلبه الرامي إلى التشطيب على التقييد الاحتياطي في غير محله ؛ ذلك أنه لئن كان محضر إرساء المزاد العلني يعد سندا للملكية لصالح الراسي عليه المزاد، فإن هذا السند لا ينقل إلا حقوق الملكية التي كانت للمحجوز عليه، وإن تطهير الملك بمقتضى المحضر المذكور ينصب أثره على الامتيازات والرهن لا على التقييد الإحتياطي.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"يقع تسجيل محضر إرساء المزايدة عندما يصبح هذا الأخير نهائيا، والتسجيل المذكور يطهر العقار من جميع الامتيازات والرهن، ولا يبقى للدائنين من حق إلا على الثمن". (الفصل 1/211 من ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
القرار عدد 699

(الصادر بتاريخ 25 فبراير 2009

في الملف عدد 1126|1|1|2006

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2004/8/6 قدم أحمد وبوشوا مقالا استعجاليا إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بعين الشق الحي الحسني الدار البيضاء عرض فيه أنه اشترى عن طريق المزاد العلني العقار ذا الرسم العقاري عدد 33/22283 حسبما يتعلق من محضر إرساء المزاد موضوع ملف التنفيذ رقم 46/03 عقار. وأن دفتر التحملات من شروطه الخاصة نص على أن العقار به عدة حجوزات تحفظية مختلفة وتقييد احتياطي لفائدة المسمى السبتي نجيب، وتم التشطيب على جميع الحجوزات التحفظية، ولم يتم التشطيب على التقييد الاحتياطي. وأن المدعى عليه السيد المحافظ على الأملاك العقارية رفض التشطيب بدون أي سند، طالبا لذلك التشطيب على التقييد الاحتياطي

المسجل بالرسم العقاري المذكور المقيد بتاريخ 2000/4/14 كناش 4720 / عدد 1614 مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية وأمر المحافظ بذلك. وتدخل الحبيب السبتي صاحب التقييد الاحتياطي في الدعوى تدخلا إراديا بمقتضى مقاله المسجل بتاريخ 2004/8/20 طالبا أساسا الحكم بعدم اختصاص قاضي المستعجلات واحتياطيا رفض الطلب.

وبتاريخ 02-8-26 أجاب المدعى عليه المحافظ على الأملاك العقارية والرهون طالبا أساسا الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا رفض الطلب لأن الفصل 211 من ظهير 1915-2-2 إنما يتعلق بالرهون والحجوز لأن موضوعها المطالبة بالحقوق الشخصية التي يطالب بها الدائنون. وبتاريخ 04-9-23 أصدر رئيس المحكمة الابتدائية المذكورة أمره عدد 04-720 في الملف عدد 610 يأمر بعدم قبول التدخل الاختياري والحكم على المحافظ على الأملاك العقارية بعين الشق بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المذكور من الرسم العقاري 33/22281. فاستأنفه كل من الحبيب السبتي المتدخل في الدعوى والمحافظ على الأملاك العقارية، وقضت محكمة الاستئناف المذكورة في الملفين المضمومين 04/2/2752 و 04/2/3066 بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المدعي بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل، ذلك أن الشراء بالمزاد العلني من شأنه أن يظهر العقار من كل التحملات السابقة عنه، فرفض المحافظ على التشطيب على التقييد الاحتياطي ما كان له أن يتمسك به بعد قبوله تقييد الحجز التنفيذي بدون تحفظ ومعنى ذلك أنه كان على المحافظ أن يرفض الحجز التنفيذي المذكور، وذلك دفعا للضرر الذي يلحق من يقدم على المزايدة والشراء. أما وقد سكت عن ذلك. فإنه لم يبق له سوى المبادرة للتشطيب على التقييد الاحتياطي المذكور عملا بالفصل 91 من ظهير التحفيظ العقاري، لأن محضر إرساء المزاد هو عقد شراء قضائي للعقار.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس لانعدام التعليل، ذلك أن القرار إنما رفض طلب الطاعن استنادا إلى مقتضيات الفصل 211 من الظهير المطبق على العقارات المحفظة، غير أن محضر إرساء المزاد هو نهائي وتم تسجيله بالرسم العقاري، إذن ليس هناك ما يمنع من التشطيب على كل التحملات التي تثقل العقار ونقل الملكية للراسي عليه المزاد وهذا ما نص عليه الفصل 211 المذكور لأن المشرع قد أكد في الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية على أنه "يعتبر محضر المزاد سند ملكية لصالح الراسي عليه المزاد". وهو ما كرسه المجلس الأعلى في القرار 2709 الصادر بتاريخ 1990/12/24 في الملف 81/1678 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 45 ص 50.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإنه يتجلى من مستندات الملف أن الطاعن قبل مشاركته في المزايدة على دفتر التحملات الذي نص على أن العقار المعروض للبيع بالمزاد العلني عليه تحمل بالتقييد الاحتياطي، وهذا الأخير لا يكون إلا لحماية حق عيني عقاري، وبذلك يكون قد قبل الشراء على هذه الوضعية. وإن الفصل 211 من ظهير 1915/8/12 إنما يتحدث عن الحقوق الشخصية،

ولذلك فإن القرار حين علل بأن. "السيد المحافظ العقاري قد أثار في استئنافه كون تطهير العقار الذي يقصده الفصل 211 من ظهير 1915/6/2 هو المتعلق بالحقوق الشخصية أي الرهون والامتيازات، وليست التقييدات الاحتياطية. وأنه بالرجوع إلى دفتر التحملات نجد أنه يشير إلى كون العقار موضوع البيع بالمزاد العلني مثقل بتقييد احتياطي مسجل بتاريخ 14-4-2000 بناء على مقال لفائدة السبتي لحبيب للحفاظ على الحقوق التي تنتج لفائدته من جراء دعوى معروضة على المحكمة. وأنه لئن كان محضر إرساء المزاد يعد سند للملكية لصالح الراسي عليه المزاد وفق الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية، فإن هذا السند لا ينقل إلا حقوق الملكية التي كانت للمحجوز عليه وفق الفصل 481 من نفس القانون. وإن الفصل 211 من ظهير 1915/6/2 جعل التطهير ينصب على الامتيازات والرهون على الحقوق الشخصية وإبطال التقييدات الاحتياطية المسجلة بناء على دعاوى متعلقة بالعقار المبيع والتي قد تنتج حقوقاً لأصحاب التقييد الاحتياطي على هذا العقار. ذلك أن التقييد الاحتياطي هو ضمان لحق عيني عقاري بناء على دعوى عقارية ولا يتأتى رفعه إلا بعد معرفة مآل هذه الدعوى. وإنه مادام وبوشوا أحمد قد اطلع على دفتر التحملات الذي يتضمن التقييد الاحتياطي المذكور فإنه يكون قبل العقار على حالته، ويتعين كذلك اعتبار طلبه الرامي إلى التشطيب على التقييد الاحتياطي في غير محله ويتعين رفضه" فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا سليما وغير خارق للقانون المدعى خرقه والوسيلتين معا بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.



لهذه الأسباب

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

السيد محمد العلامي رئيسا والمستشارون السادة : العربي العلوي اليوسفي عضوا مقررا ومحمد بلعياشي وعلي الهلالي وحسن مزوزي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.