القرار عدد 3272
المؤرخ في : 2005/12/7
الملف المدني عدد: 2003/1/1/4513

حجز عقاري – بيع بالزاد العلني – الطعن في إجراءات الحجز

الطعن في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم قبل إجراء السمسرة. ويكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا إذا لم يطعن (الطاعن) في البيع بالمزاد العلني إلا بتاريخ لاحق لوقوعه وبعدما تم تبليغه بالحجز التنفيذي وبالإعلان عن البيع بعد استيفاء كافة الإجراءات وحضوره للمزايدة.

باسم جلالة الملك

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 3 فبراير قدم العظراوي لكبير إلى المحكمة الابتدائية ببني ملال مقالا افتتاحيا عرض فيه أنه فوجيء مؤخرا برئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية ببني ملال يعلن عن بيع العقار المملوك له ذي المطلب عدد 646 10/22، فاتضح أن الأمر يتعلق بتقييد الأمر بالأداء الصادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 23-5-2002 القاضي عليه بأداء مبلغ 75.100 درهما لذلك ارتأى المدعي أن يلجأ إلى القضاء للطعن في التقييد عدد 02/198 المتعلق بتلك القضية اعتبارا لما يلي.

1 – الأمر المراد تنفيذه مستأنف بمقتضى المقال رفقته.

2 – لم يسبق أن بلغ بأي إجراء في هذا العدد 3، 4، 5، و6 خرق مقتضيات الفصول 459 و469 و474 و476 من قانون المسطرة المدنية فإن عملية البيع بالمزاد العلني كانت غير قانونية إذ لا يعقل أن يباع هكتار داخل المدار الحضري بمبلغ 751.000ر00 درهما ناهيك عن كل الخروقات المسطرية الصارخة التي شابت تلك العملية إلى غصب حقه في ملكيته للعقار طالبا لذلك الحكم على المدعى فاتح عبد السلام وبحضور رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المذكورة والمحافظ ببطلان إجراءات التنفيذ المتعلقة بالملف عدد 2002/198 المنصب حول حجز وبيع العقار ذي المطلب عدد 10/22646 والحكم ببطلان الحجز التنفيذي والبيع بالمزاد العلني وبتاريخ 7 مارس 2003 أجاب المدعى عليه المذكور أنه قام بتبليغ الأمر بالأداء إلى الطرف المدعي وفتح بعد ذلك ملف تنفيذي وأنجز بخصوصه حجز تنفيذي على العقار ذي المطلب عدد 604 10/22 وتم الإعلان عن بيعه بالمزاد العلني بعد استيفاء كافة الإجراءات. وبتاريخ 25-3-2003 أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة حكمها عدد 73 في الملف رقم 2003/44 برفض الطلب، أيدته محكمة الاستيناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه بوسيلتين.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة بخرق القواعد المسطرية ذلك أنه لم يجب عن كل الدفوع المتشبث بها خصوصا وأن كل من إجراءات الحجز والإعلان عن البيع تم في غيابه ودون أن يتوصل بأن استدعاء. وهذه الخروقات المسطرية أدت إلى هدر حقوقه وبدل أن يجيب القرار عن تلك الخروقات (اكتفى) بتوضيح أن الاستيناف لا يوقف التنفيذ في الأوامر بالأداء وهذا أمر لا يختلف فيه إثنان، أضف إلى ذلك أن الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري وقع فعلا قبل السمسرة.

ويعيبه في **الوسيلة الثانية** بانعدام التعليل ذلك أنه بالرجوع إلى حيثياته سيتبين أنه غير معللا و لم يجب عن الدفوع المتمسك بها والتي تتمثل في القواعد الإلزامية التي حددتها المسطرة المدنية قبل الوصول إلى البيع بالمزاد العلني فكلها خروقات مسطرية وقانونية أدت إلى الاعتداء على ملكيته علما أن حق الملكية حق دستوري.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما، فإن الثابت من وثائق وخاصة محضر رسم المزاد العلني وشواهد التسليم المرفقة، أن البيع بالمزاد العلني كان يوم 30-10-2002 بعد أن تم تبليغ الطاعن بمحضر الحجز التنفيذي بتاريخ 3-6-2002، وتبليغه بالإعلان بالبيع بتاريخ 3-9-02 وأشهر تاريخ البيع في جريدة رسالة الأمة، وحضور الطاعن أثناء المزايدة وأن هذا الأخير لم يطعن في إجراءات التنفيذ إلا بتاريخ 3 فبراير 2003 ولذلك فإن القرار حين علل بأن "الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية ينص على أن الطعن في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقدم قبل إجراء السمسرة وهو الشيء الذي لم يفعله". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا وباقي التعليلات المنتقدة تبقى زائدة يستقيم ما قضى به بدونه والوسيلتان بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

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: العربي العلوي

اليوسفي – **عضوا مقررا**. ومحمد بلعياشي، وعلي الهلالي، وحسن المزوزي – **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مليكة بنشقرون.

الرئيس **المستشار المقرر** **الكاتب**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض