

القرار عدد 710

المؤرخ في : 2004/3/10

الملف المرني عدد: 2002/1/1/4062

حجز تحفظي - ضمان أداء مبلغ مالي (نعم) - الحفاظ على حق عيني عقاري (لا).

بمقتضى الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي يقع من أجل ضمان أداء مبلغ مالي وليس للحفاظ على حق عيني عقاري على عقار محفظ الذي بمقتضى الفصل 85 من ظهير 1913/8/12 بشأن التحفيظ العقاري يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق.

لذلك يكون معللا تعليلا فاسدا يترل منزلة انعدامه ومعرضا للنقض والإبطال القرار القاضي برفض طلب رفع الحجز التحفظي على عقار محفظ من أجل الحفاظ على العقار الذي يدعي طالب الحجز شراؤه دون تمكينه من تسجيل الشراء.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن ورثة لحبيب بديد قدموا بتاريخ 8-8-2000 مقالا إلى رئيس ابتدائية سطات عرضوا فيه أنه

سبق للمدعى عليه الحاج بوشعيب بصري أن استصدر أمرا تحت عدد 819 في الملف 988/814 بإيقاع حجز تحفظي على عقارهم موضوع الرسم العقاري رقم 22767 ض لحفظ وضمان تأدية مبلغ 6.000.000 درهم مع أن هذا الحجز ليس له ما يبرره وأن طالب الحجز لم يعزز طلبه بأية حجة تذكر واكتفى بتحديد مبلغ حدده في 1.500.000 درهم ولم يدل بالشراء من موروثهم ولا كونه انصب على أرض محفظة بالرغم من الإشارة في صلب العقد إلى كونها غير محفظة. طالبين لذلك التصريح برفع الحجز المذكور وأمر المحافظ بالتشطيب عليه.

وأجاب المدعى عليه بأن السبب الذي أسس عليه الحجز لازال قائما. وأن موروث المدعين باع له عقارا حسب عقد الشراء عدد 438 على أساس أنه غير محفظ، إلا أنه تبين أنه محفظ ومساحته ناقصة الأمر الذي اضطر معه إلى الحجز التحفظي لضمان المبلغ المالي الذي تسلمه موروث المدعين.

وبتاريخ 24-5-2001 أصدر قاضي المستعجلات أمره رقم 160 في الملف 4/00/4249 برفع الحجز التحفظي المشار إليه. ألغته المحكمة الاستئناف المذكورة وحكمت برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه من ورثة الحبيب بديد في الوسيلة الفريدة بانعدام التعليل المتخذ تعليله بأن "الحجز كان من أجل الحفاظ على العقار الذي تم حجزه حتى لا يقع التصرف فيه من قبل الورثة". مع أن المطلوب صرح في مقال دعوى إتمام البيع المقدمة إلى المحكمة الابتدائية بسطات أنه اشترى حوالي عشرين هكتارا من ثمانية أشخاص منهم موروث الطاعنين واتضح له بعد الشراء أن جزءا مما اشتراه يشكل جزءا من رسم عقاري دون إثبات هذه الواقعة وهل تدخل المساحة المباعة من قبل موروثهم والبالغة خدام واحد ضمن الرسم العقاري أم لا. ومع ذلك قام بإيقاع الحجز على كافة حقوق الطاعنين في الرسم العقاري البالغة مساحته عدة هكتارات وليس خداما واحد الذي تضمنه عقد البيع وأنه ذا كانت فعلا المساحة المباعة تدخل ضمن

مساحة الرسم العقاري، فإن إجراء تقييد احتياطي بناء على مقال دعوى إتمام البيع كاف لضمان حقوق المشتري.

حيث صح ماعابه الطاعنون على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه برفض طلب رفع الحجز التحفظي الواقع على عقارهم موضوع الصك العقاري عدد 22667/ض على أن "طلب الحجز في النازلة كان من أجل الحفاظ على العقار المطلوب حجزه حتى لا يقع التصرف فيه من طرف الورثة تصرفا يضر بطالب الحجز الذي يدعي شراؤه دون تمكينه من الحيابة القانونية خاصة وأن هناك دعوى رائية بين الطرفين حول إتمام البيع". في حين أنه بمقتضى الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي يقع من أجل مبلغ مالي وليس للحفاظ على حق عيني على عقار محفظ. الذي بمقتضى الفصل 85 من ظهير 12-8-1913 بشأن التحفيظ العقاري يمكن لكل من يدعي حقا في عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ الموقت بهذا الحق. ولذلك فالقرار المطعون فيه لما برر رفض طلب رفع الحجز التحفظي بالعلة المشار إليها يكون معطلا تعليلا فاسدا يتزل منزلة انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليها أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون. وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من **السادة** : محمد العلامي رئيس الغرفة — رئيسا. والمستشارين : محمد العيادي — **عضوا مقررا**. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد بلعياشي، وأحمد بلبكري — **أعضاء**. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة مليكة بنشقرون.

الكاتب:

المستشارة المقررة :

الرئيس:

