قرار محكمة النقض

رقم 149

الصادر بتاريخ 03 مارس 2022

في الملف المدني رقم 2021/10/1/282

تفويت – عقار مثقب بحجز تحفظي – أثره.

لا يترتب على الحجز التحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنه ويكون بذلك كل تفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز باطلا وعديم الأثر عملا بمقتضيات الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 2020/02/24 من طرف الطالبة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذ (س.ب)، الرامي إلى نقض القرار عدد 4460 الصادر بتاريخ 2018/06/11 في الملف عدد 2017/1404/7124 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2022/02/03.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/03/03.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد المصطفى مستعيد لتقريره، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد بوفادي.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 4460 الصادر بتاريخ 2018/06/11 في الملف عدد 2017/1404/7124 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء، أن (ف.م)، ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنها بمقتضى عقد وعد بالبيع اشترت من (ه.أ)، شقة بالطابق الرابع المكونة من الجزء المفرز رقم 18+18 أ مساحته 98 متر مربع، الملك المسمى توهة 12

ذي الرسم العقاري عدد "...". وعند مبادرتها لتقييد شرائها بالصك العقاري المذكور فوجئت بحجز تحفظي عليه لفائدة شركة التأمين (...) بتاريخ 2015/08/05. وأن عقد شرائها يرجع لتاريخ 2015/05/26 أي قبل إيقاع الحجز و بذلك يكون قد وقع على ملك الغير إذ التقييد على الصك العقاري هو كاشف للحق وليس منشئ له. و بالتالي تكون المدعية استنادا إلى شرائها المذكور هي المالكة و الحجز الذي بادرت إليه المدعى عليها حال دون تقييد شرائها بما يناسب القول بالتشطيب عليه للعلل أعلاه ويستتبع ذلك القول بتقييد شرائها مع أمر المحافظ بتضمين كل ذلك على الصك العقاري المذكور. وبعد جاب المدعى عليها الأولى، قضت المحكمة بعدم قبول الطلب. استأنفته المدعية على أساس عدم مصادفته للصواب وانعدام التعليل، وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية قضت محكمة الاستئناف بتأييده بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث تعيب الطاعنة على القرار، عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن الحجز المراد التشطيب عليه يرجع تاريخه إلى 2015/08/05 وهو بذلك يعتبر لاحقا لتاريخ شرائها الذي هو 2015/05/26 وهو ناقل لملكية المبيع والتقييد على الصك العقاري ليس منشئا له وإنما هو كاشف له مما يجعله واقعا على ملك الغير وهو لحد الآن لم يتخذ أي إجراء بشأنه لتحويله إلى حجز تنفيذي اعتمادا على سند مقبول وبالتالي فإن بقاءه يعتبر تعسفا يعيق شراءها لدى مصالح المحافظة العقارية. وأن بقاء الحجز لسنوات دون اتخاذ أي إجراء من الإجراءات القانونية لتحويله إلى حجز تنفيذي يعتبر تراخيا ويصبح كأن لم يكن ويرفع تلقائيا بقوة القانون حسب تنصيصات المادة 218 من مدونة الحقوق العينية مع العلم أنه تم إيقاعه مع وجود رهن تم رفعه. وأنها تعتبر خلفا خاصا ومن حقها تقديم طلب التشطيب على الحجز التحفظي ورفعه وتقييد شرائها لأنها هي المالكة والكل أمام محكمة الموضوع لارتباط رفع الحجز بتقييد الشراء، والقول بغير ذلك يعتبر تعسفا وتهديدا لحق الملكية الذي صارت تتمتع به مما يناسب نقض القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن، حيث إنه بمقتضى الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية لا يترتب على الحجز التحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنه ويكون بذلك كل تفويت تبرعا أو بعوض مع وجود الحجز باطلا وعديم الأثر. والبين من مستندات الملف أن عقد البيع الرابط بين البائعة والمشترية كان بتاريخ 2015/05/26 في حين أن الحجز التحفظي الذي أوقعته المطلوبة الأولى شركة التأمين (...)، على العقار كان بتاريخ 2015/08/05 ولما كان المبيع عقارا محفظا فإن تسليمه للمشترية لا يتم بكيفية قانونية إلا إذا تم تسجيل عقد البيع في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصول 65، 66 و67 من ظهير 1913/08/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري ولذلك فإن القرار المطعون فيه لما قضى بعدم قبول

طلب التشطيب على الحجز على أساس انعدام صفة الطاعنة في الدعوى ما دام أن البائعة لها لازالت هي المسجلة في الرسم العقاري وأن الحجز التحفظي واقع في مواجهتها باعتبارها هي المدينة لشركة التأمين الحاجزة. يكون قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا كافيا واستبعدت ما أثير بشأن التراخي بعدما استخلصت من مجموع الحجج المعروضة عليها عدم وجود موجب لذلك والوسيلة غير مؤسسة.

لهذه **الأسباب**

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: عبد الهادي الأمين **رئيسا**. والمستشارين: المصطفى مستعيد **مقررا** – حفيظة بن لكصير – إدريس سعود – مارية أصواب **أعضاء** و بمحضر **المحامي العام** السيد محمد بوفادي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة إيمان بلحاج.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض