

**Exécution forcée - Vente aux enchères d'un bien immobilier -
Nullité des formalités de publicité et de notification -
Irrecevabilité du recours postérieur à la vente aux enchères (Cass. Civ. 2017)**

Identification			
Ref 21652	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 268
Date de décision 04/04/2017	N° de dossier 2107/1/1/2016	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Voies d'exécution, Procédure Civile	<p>Mots clés مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م, Nullité des formalités, Obligation de notification, Obligation de signification préalable, Opposition à l'adjudication, Preuve de la notification, Principe de préclusion, Principe de publicité, Procédure civile, Notification irrégulière, Procédure de saisie, Publicité légale, Recours en nullité, Respect des délais, Saisie exécution, Saisie immobilière, Tribunal de l'exécution, Validité du formalisme, Vente aux enchères, Protection du débiteur saisi, Vente forcée, Motifs de nullité, Irrecevabilité du recours, Adjudication judiciaire, Application stricte de la procédure, Certificat de signification, Contestation après adjudication, Contestation tardive, Cour de cassation et exécution, Droit des garanties, Droit des procédures collectives, Irrégularité des actes de procédure, Droits des héritiers dans la saisie, Effets de l'absence de notification, Exécution forcée, Exécution immobilière, Exigence de recours préalable, Formalités de la vente judiciaire, Forme et délai de notification, Hypothèque et exécution, Effet suspensif du recours, Adjudicataire et droits du propriétaire, Vice de procédure, المحجوز, الكفالة الشخصية, المحجوز عليه, المحكمة الابتدائية, المسؤولية القانونية للمفوض القضائي, المكثري والمحجوز عليه, المنازعة في إجراءات التنفيذ, بطلان الإجراءات, حماية حقوق المالك, القواعد المسطرية للبيع القضائي, دعوى الاسترداد, عدم احترام الآجال, مبدأ استقرار المعاملات, محضر المزاد العلني, محكمة الاستئناف, محكمة النقض, مستندات الملف, مقتضيات الفصل 474 من ق.م.م, مقتضيات الفصل 476 من ق.م.م, شروط صحة التبليغ, آثار عدم التبليغ, القواعد الشكلية في التنفيذ, الطعن بالزور, إبطال إجراءات الحجز, إثبات التوصل بالتبليغ, إجراءات التبليغ, إجراءات التنفيذ, إخلالات في مسطرة التنفيذ, إعلام البيع, الإخلال بالمسطرة, الإشهار القانوني, القرض العقاري, الاستدعاء الرسمي, التبليغ غير القانوني, التشطيب على البيع, التنفيذ الجبري, الحجز العقاري, الدائن المرتهن, الدفع بالبطلان, السمسرة العلنية, البيع بالمزاد العلني, Droit des obligations</p>		
Base légale	<p>Source Revue : 33 N° : 33 Année : Non précisée dans la revue Page : 54</p>		

Résumé en français

Dès lors que la procédure saisie exécution immobilière connaît une large publicité par la l'information faite de la date de la vente aux enchères au public par le biais de l'annonce et de l'affichage, toute action en annulation de la procédure de saisie exécution doit être intentée avant l'adjudication en application de l'article 484 du code de procédure civile (CPC).

Résumé en arabe

القرار عدد 268 الصادر بتاريخ 04 أبريل 2017 في الملف المدني عدد 2016/1/1/2107

بطلان مسطرة الحجز العقاري - وجوب إثارته قبل السمسرة. لما كانت مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعه تعرف عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة من نشر وتعليق، فإن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة عملاً بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية.

رفض الطلب

Texte intégral

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2012/06/29 تقدم المدعون ورثة بوشعيب (د) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن موروثهم المذكور كان يملك قيد حياته العقار ذي الرسم العقاري عدد (...)، وقد حصل على قرض بمبلغ 279356 درهما من القرض العقاري والسياحي مكفول برهن على ذلك العقار، فضلاً على كفالة شخصية لابنه كمال (د)، وأنه توصل بتاريخ 1997/3/7 بإنذار من البنك من أجل أداء ما بقي من الدين وقدره 225076,08 درهما، وأن الإبن الكفيل بمجرد علمه بذلك بادر إلى وضع مبلغ 200000 درهم، إلا أن مسطرة تحقيق الرهن ظلت مستمرة وبيع العقار بتاريخ 2012/1/17 دون علمهم أو علم موروثهم من قبلهم، موضحين بكون مسطرة البيع شابتها عدة إخلالات بعدم إجراء السمسرة بقاعة المحكمة موضوع الشهر والإعلام، وخرق مقتضيات الفصولين 474 و476 من ق.م.م، وعدم

أداء الثمن داخل الأجل، وخرق قواعد الاستدعاء وزوريتها، ملتزمين لذلك الحكم ببطلان

إجراءات التبليغ والبيع المتعلق بعقارهم المذكور موضوع ملف الحجز التنفيذي 2010/105، والإشهاد لكمال (د) بالطعن بالزور أصلياً في شهادتي التسليم المدعى تبليغهما بتاريخ 2011/12/20 و2012/1/12، وببطلان محضر المزاد العلني، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، واسترجاعهم لعقارهم وأمر المحافظ بالتشطيب على محضر المزاد وتقييد العقار في اسمهم. وبعد الجواب وتبادل الردود، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 2457 بتاريخ 2014/07/23 في الملف عدد 12/21/2282 بعدم قبول الطلب، فاستأنفه المدعى عليهم وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه بوسيلتين اثنتين.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت أن المنفذ عليه توصل بصفة قانونية حسب شهادتي التسليم المطعون فيهما عن طريق شخص آخر، الذي توصل وأدلى برقم بطاقته الوطنية وبصفته في تسلم الاستدعاء، وأن هذا الشخص لا يطعن في البيانات التي تفيد التبليغ، وأنه كان عليه رفض التوصل بالاستدعاء، والحال أن تبليغ شخص آخر لا يقوم مقام التبليغ القانوني، وأنه رغم ثبوت كون المحجوز عليه يقطن بالرقم 26 ممر سين لارميطاج فإن الإعلام وجه له بالمنزل موضوع البيع، وأن المفوض القضائي توجه بسوء نية إلى الطابق الثالث الذي يكتريه الحسن (م) فجاء التبليغ على الشاكلة المذكورة رغم أن هذا الأخير مجرد مكتر ولا يسكن مع موروثهم، أما الإعلام الثاني الذي حرره كاتب التبليغ فلم يتوجه بشأنه إلى مكان التبليغ ولم يلتق بالحسن

(م) كما أكده هذا الأخير. كما أن وجوب الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز قبل السمسرة رهين من أن يكون تبليغ الإشعارات بالبيع قد تم بطريقة قانونية فضلا على ما أثاره من خروق مسطرية تمثلت في عدم إجراء السمسرة بقاعة المحكمة موضوع الشهر والإعلام، وخرق مقتضيات الفصل 474 من ق.م.م، وعدم التنصيص على بيانات جوهرية حيث بقيت الخانة المتعلقة بثمن الافتتاح فارغة، ولم يعلق الإعلام بمكاتب السلطة المحلية وبلوحة الإعلانات بمقر محكمة التنفيذ وهو ما فوت عليهم حقوقا مالية. ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصول من 92 إلى 96 من ق.م.م، ذلك أنهم تقدموا بدعوى الطعن بالزور في شهادتي التسليم المدعى بتليغهما على التوالي في 2011/12/20 و2011/01/12 لما تم توضيحه في الوسيلة أعلاه وهي وقائع ثابتة من خلال إسهاد حسن (م) ولكون موروثهم توفي منذ سنة 2003 إلا أن المحكمة لم تلجأ إلى تطبيق المسطرة عملا بمقتضيات الفصول المذكورة، وبخرق الفصل 476 من ق.م.م بعدم احترام أجل 30 يوما الذي يجب أن يفصل بين تاريخ السمسرة وتاريخ تبليغ الحجز، وبخرق الفصل 474 من ق.م.م بعدم التنصيص على ثمن افتتاح البيع، وعدم تعليق الإعلام بمكاتب السلطة المحلية وبلوحة الإعلانات بمقر المحاكم، وأيضا مخالفة مقتضيات الفصل 484 من ق.م.م الذي وإن نص على أن الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز يجب أن يتم قبل السمسرة، فإن ذلك مشروط بأن تكون الإعلانات بالبيع قد تمت بطريقة قانونية، وأن أوجه الطعن إنما انصبت على يوم السمسرة التي تمت بالقاعة 10 بينما الإعلام أشار إلى القاعة رقم 9. وأن الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز قبل السمسرة رهين من أن يكون تبليغ الإشعارات بالبيع قد تم بطريقة قانونية.

لكن، ردا على الوسيطتين معا لتداخلهما، فإن ما أثاره الطاعنون بما في ذلك الطعن في شهادتي التسليم ينصب على الإجراءات السابقة للبيع الجبري للعقار موضوع الحجز التنفيذي، وأنه لما كانت مسطرة الحجز العقاري بمجرد وقوعه تعرف عملية إشهار واسعة بتبليغ تاريخ البيع بالمزاد العلني للعموم بوسائل مختلفة من نشر وتعليق الخ .. ، فإن كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز

العقاري يجب أن يتم قبل السمسرة عملا بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، وأن المحكمة لما تبين لها عماد قضائها من خلال تلك المقتضيات، فإنها لم تكن ملزمة بمجاعة الأطراف في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها، ولذلك فإنها حين عللت قرارها بأن: « المنازعة في إجراءات الحجز العقاري عن طريق الدفع بالبطلان يجب أن تتم قبل السمسرة »، فإنه نتيجة لما ذكر كله كان القرار معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بها، والوسيلتان بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركية من السادة: محمد بلعياشي – رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب – مقرا. ومحمد طاهري جوطي، ومحمد اسراج، ومحمد شافي – أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.

Version française de la décision

Attendu dans le premier moyen, que le demandeur au pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué le fait que le tribunal ait considéré que le poursuivi avait été notifié de façon régulière alors qu'il résulte des certificats de remise que la notification a été faite à une tierce personne, qui a communiqué son numéro de carte d'identité nationale lors de la réception de la convocation... que la notification à un tiers ne peut pas être considérée régulière même si elle a été reçue au domicile du poursuivi, que l'huissier de justice a en toute mauvaise foi notifié le pli au 3^{ème} étage alors que le poursuivi n'y réside pas... que l'article 484

du code de procédure civile s'il indique que l'action en annulation doit être déposée avant l'adjudication cela suppose que l'ensemble des formalités, de publicité et d'annonce aient été régulières ce qui n'est pas le cas en espèce .

Attendu que le demandeur au pourvoi fait également grief à l'arrêt attaqué dans le second moyen la violation des articles 92 et 96 du code de procédure civile dès lors qu'il a attaqué en faux incident le certificat de remise relatif à la notification intervenue le 20 décembre 2011 et le 12 janvier 2012

Qu'en outre, le tribunal n'a pas vérifié le respect de la procédure de notification prévue à l'article 476 du code de procédure civile puisqu'un délai de 30 jours doit séparer la notification du poursuivi de la date de la vente que par ailleurs, l'annonce de la vente n'a pas été affichée auprès des autorités locales et au lieu de la vente...

Mais attendu qu'en réponse au premier et au second moyen réunis il apparaît que l'ensemble des moyens invoqués par le demandeur au pourvoi concerne des contestations dans les certificats de remise et dans les formalités antérieures à la date de l'adjudication du bien frappé de saisie exécution.

Que dès lors que la procédure de saisie exécution immobilière exige l'accomplissement de formalités de publicité par la notification au poursuivi et au public par annonces et affichages... toute action en annulation de la procédure de saisie exécution doit intervenir avant l'adjudication en application de l'article 484 du code de procédure civile.

Que c'est à bon droit que la Cour a confirmé le jugement de première instance rejetant la demande lorsqu'il est apparu que la contestation concerne les formalités antérieures à l'adjudication, la Cour n'étant pas tenue de répondre à l'ensemble des moyens invoqués par les parties dès lors qu'elle a considéré que *«il ne peut être fait droit à la contestation des procédures de saisie exécution et à la demande d'annulation des procédures antérieures à l'adjudication dès lors que l'adjudication est déjà intervenue. »*

Par ces motifs

Rejette le pourvoi...