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 عملا بمقتضيات الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا 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، فضلا 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 الفصلين 474 و476 من ق.م.م، وعدم أداء الثمن داخل الأجل، وخرق قواعد الاستدعاء وزوريتها، ملتمسين لذلك الحكم ببطلان إجراءات التبليغ والبيع المتعلق بعقارهم المذكور موضوع ملف الحجز التنفيذي 2010/105، والإشهاد لكمال (د) بالطعن بالزور أصليا 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 و لم 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، و لم 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 تبليغهما على التوالي في 2011/12/20 و2011/01/12 لما تم توضيحه في الوسيلة أعلاه وهي وقائع ثابتة من خلال إشهاد 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 الإعلامات 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 الوسيلتين 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

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

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 بمجاراة 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 متركبة من السادة: محمد بلعياشي – **رئيسا**. والمستشارين: محمد ناجي شعيب – **مقررا**. ومحمد طاهري جوطي، ومحمد اسراج، ومحمد شافي – **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد فاكر. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة بشرى راجي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض