

**Action en préemption :  
Irrecevabilité pour absence de  
direction contre les héritiers  
inscrits au titre foncier (Cass.  
adm. 2000)**

Identification			
<b>Ref</b> 16695	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3338
<b>Date de décision</b> 13/09/2000	<b>N° de dossier</b>	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Administrative
Abstract			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> ورثة المشتري, عدم القبول, تقييد الإرادة, تاريخ الدعوى, الشفعة, الرسم العقاري, Préemption, Opposabilité de l'inscription, Irrecevabilité de la demande, Inscription des héritiers au titre foncier, Date d'introduction de l'action	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة، المكتبة القانونية   Page : 118	

## Résumé en français

La Cour Suprême, statuant en matière de préemption, a jugé l'action irrecevable lorsque la demande est dirigée contre un acquéreur décédé et que ses héritiers sont inscrits sur le titre foncier avant l'introduction de l'instance. L'inscription au titre foncier vaut publication pour tous, rendant l'information opposable à l'ensemble des parties, y compris aux demandeurs en préemption. Ces derniers sont ainsi présumés avoir connaissance de cette transmission des droits. Le pourvoi a été rejeté.

## Résumé en arabe

التسجيل في الرسم العقاري إشهار للحقوق اتجاه الكافة. المحكمة التي اعتبرت طالبي النقص عالمين بوفاة موروث المطلوبين بتسجيلهم محل موروثهم المشتري منذ تاريخ التسجيل الذي كان سابقا على رفع الدعوى، ورتبت على ذلك عدم قبول دعوى الشفعة ضد الموروث تكون قد بنت قرارها على أساس سليم.

## Texte intégral

قرار عدد: 3338، بتاريخ: 13/09/2000

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف ، أن الطالبين تقدما أمام المحكمة الابتدائية بسطات بمقال مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 08/06/79 يعرضان فيه أنهما يملكان على الشياخ مع آخرين العقار ذات الرسم العقاري عدد 861 ت، وأن أحد شركائهما على الشياخ وهو العباسي علي بن الشيخ باع للمدعى عليه الرداد العربي (موروث المطلوبين) نصف واجبه فيه، وأنه سجل شراؤه على الرسم العقاري بتاريخ 24/05/77، وأنه رغبة منهما في الأخذ بالشفعة قاما بالعرض العيني الذي رفضته ابنة المدعى عليه مضيقة أن والدها قد توفي، ملتصين الحكم باستحقاقهما لشفعة المبيع، مدلين بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية وبمحضر رفض العرض العيني.

وبعد استدعاء المدعى عليه، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الطلب، بعله أن المدعين لم يدلوا بما يثبت تملكهما للنصيبين اللذين يشفعان بهما، فاستأنفا الحكم المذكور، مبينين في مقال استئنافهما أنهما أدليا بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تفيد أنهما يملكان على الشياخ في العقار موضوع الدعوى، وأن المستأنف عليه لا ينكر ذلك، وقد أدليا بمقال إصلاحي أدخل بمقتضاه ورثة المستأنف عليه، وهم المطلوبون في الاستئناف.

وبعد جواب ورثة المستأنف عليه بأن إراثة موروثهم قد سجلت على الرسم العقاري بتاريخ 17/04/79 وبذلك فإن الدعوى قد قدمت ضد ميت، أصدرت محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 01/07/85 قرارا في القضية العقارية ذات العدد 91/81/3 قضت فيه، فطعن فيه ورثة المستأنف عليه بالنقض، وصدر القرار عن المجلس الأعلى بتاريخ 11/06/91 تحت عدد 947 في القضية ذات العدد 5551/85 قضى بنقضه وبإحالة القضية على نفس المحكمة، بعله أن الثابت من شهادتي المحافظة على الأملاك العقارية المدلى بهما من طرف الطاعنين أن موروثهم كان يملك حقوقا في العقار موضوع الدعوى قبل الشراء المطلوبة فيه الشفعة.

وبعد الإحالة وتأكيد الطرفين لمستنتجاتهما السابقة ، أصدرت محكمة الإحالة بتاريخ 20/10/93 قرارا تحت عدد 308 في القضية العقارية ذات العدد 1918/91 قضت فيه بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي باستحقاق المستأنفين للشفعة في حدود نصيبهما وبالتشطيب على اسم المدعى عليه الرداد العربي فيما زاد على حقه من الملك وتسجيل المستأنفين محله في الرسم العقاري عدد 861 ت، بعله أن المستأنفين قاما بالعرض العيني وبالإيداع داخل أجل الشفعة وأنه ثبت أن المدعى عليه كان يملك حقوقا مشاعة قبل الشراء موضوع طلب الشفعة، فطعن في القرار المذكور ورثة المستأنف عليه، وأصدر المجلس الأعلى بتاريخ 11/12/96 قرارا تحت عدد 7446 في الملف المدني عدد 816/94 قضى بنقضه وبإحالة القضية على نفس المحكمة، بعله عدم الجواب عن الدفع بتقديم الدعوى ضد ميت.

وبعد الإحالة، وتقديم الطرفين لمستنتجاتهما بعد النقض، أصدرت محكمة الإحالة بتاريخ 25/03/98 قرارا تحت عدد 82 في القضية العقارية ذات العدد 2278/97/3 بتاريخ 08/06/79 في وقت كانت فيه إراثة المدعى عليه الرداد العربي قد سجلت على الرسم العقاري عدد 861 ت بتاريخ 17/04/79، مما كانت معه مقدمة ضد ميت، وأن التقييد بالرسم العقاري يقوم مقام الإشهار للكافة.

وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني أو بانعدام التعليل، ذلك أنه اعتمد تاريخ العرض على المطلوب منه الشفعة الذي كان قد توفي وقت العرض العيني، مع أن الذي يعتبر قانونا لأجل ممارسة الشفعة هو تاريخ وضع العرض بصندوق المحكمة وليس تاريخ العرض الفعلي، إذ أنه بوضع العرض العيني بصندوق المحكمة يكون طالب الشفعة قد مارس حقه فيها فعلا، وأن العرض العيني قد أودع الرسم العقاري إذ لم تقيد إراثته بالرسم العقاري إلا بتاريخ 17/04/79 أي بعد وضع العارض وقيل العرض الفعلي، فالمدار على أن المدعيين وحينما وضعا العرض هل كانا إذ ذاك يتوفران على حقهما في الشفعة أم لا، ولا شك أنهما كانا يتوفران على ذلك الحق، أما حين تقييد المقال فإنهما لم يكونا على علم بأسماء الورثة الذين حلوا محل المطلوبة منه الشفعة فطالب الشفعة له

الحق بالتمسك بالعلاقة مع المشتري دون غيره، وهذا ما أكده المجلس الأعلى في قراره عدد7802. لكن، حيث أن التقييد بالرسم العقاري هو إشهار للحقوق المسجلة بالنسبة للكافة بمن فيهم طالبا الشفعة (الطالبان)، ولذلك فإن المحكمة عندما اعتبرتهما عالمين بتسجيل الورثة محل موروثهم المشتري منذ تاريخ التسجيل الذي كان سابقا على رفع الدعوى، ورتبت عن ذلك وعن تقديم الدعوى بعد ذلك التاريخ في مواجهة الموروث عدم قبول دعوى الشفعة، تكون قد جعلت قضاءها مبينا على أساس وعلته تعليلا سليما وأن الوسيلة بذلك غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.  
الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.