

Action en préemption : le juge doit examiner l'argument d'une manifestation de volonté antérieure à la résolution de la vente (Cass. civ. 2001)

Identification			
Ref 16700	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 550
Date de décision 07/02/2001	N° de dossier 286/1/4/99	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés فسخ عقد البيع, Cassation, Défaut de base légale, Défaut de motivation, Défaut de réponse à un moyen, Droit de préemption, Manifestation de la volonté de préempter, Omission de statuer sur un moyen pertinent, Antériorité de la résolution sur l'action en préemption, Plainte pénale valant manifestation de volonté, Simulation, الرغبة في الشفعة, النقض, والإحالة, أنعدام التعليل, شفعة المبيع, صورية عقد الفسخ, عدم الجواب عن دفع, Résolution de la vente, Absence de motivation	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : N° : 15 Page : 132	

Résumé en français

La cour d'appel avait rejeté une demande en préemption, retenant que l'acte de résolution de la vente litigieuse était d'une date certaine antérieure à l'exercice de l'action en justice. La vente étant ainsi considérée comme anéantie, le droit de retrait ne pouvait plus porter sur elle.

La Cour suprême censure ce raisonnement. Elle reproche aux juges du fond de n'avoir pas examiné un moyen déterminant soulevé par le préempteur. Ce dernier soutenait avoir manifesté sa volonté de préempter bien avant la date de la résolution, par le dépôt d'une plainte pénale. Cet acte antérieur était, selon lui, de nature à établir le caractère simulé de la résolution, intervenue uniquement pour faire échec à son droit.

La haute juridiction rappelle que l'omission de statuer sur un moyen pertinent, dont l'examen est susceptible d'influencer la solution du litige, équivaut à un défaut de motivation. Un tel vice, qui constitue un défaut de base légale, entraîne la cassation de l'arrêt.

Résumé en arabe

عدم النص في القرار المطعون فيه على وسيلة قدمت في مذكرة تعقيب ولها تأثير على الحكم وعدم الجواب عنها ينزل منزلة انعدام التعليل ويعرض القرار للنقض.

Texte intégral

قرار عدد: 550، بتاريخ: 07/02/2001، في الملف المدني عدد: 286/1/4/99

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن الطالب تقدم أمام المحكمة الابتدائية بابن مسيك سيدي عثمان، بمقالين افتتاحي وإصلاح، يعرض فيهما أنه يملك على الشياح مع جبريدور لحسن الدار الممنوحة لهذا الأخير من طرف وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني بحي سيدي مومن الجديد بالمجموعة 2 زنقة 12 رقم 28 بالدار البيضاء، وأن شريكه المذكور قام ببيع نصيبه فيها للمدعى عليها المطلوبة بمقتضى عقد عرفي مصحح الإماءات بتاريخ 13/11/96، وأنه رغبة منه في الأخذ بشفعة المبيع، قام بالعرض العيني وبالإيداع، ملتمسا الحكم باستحقاقه لشفعة المبيع، ومدليا بصورة مشهود بمطابقتها للأصل من عقد شركة ومن عقد البيع ومن طلب الإذن بالعرض العيني، وبنسخة محضر العرض العيني وبوصل الإيداع.

وبعد جواب المدعى عليها بأنها قد فسخت البيع مع المشتري لأنه لم ينفذ التزامه، وأن العرض العيني لم يتم إلا بعد هذا الفسخ، وبعد تعقيب المدعى بأن الفسخ لم يبرم إلا لحرامانه من حقه في الشفعة، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه باستحقاق المدعى لشفعة المبيع من يد المدعى عليها، بعلّة أنه لا تأثير للإقالة على الشفعة، مادامت هذه الأخيرة قد مورست قبل التعبير عن الرغبة في الشفعة، فاستأنفه المدعى عليها، مبينة في مقال استئنافها أن دعوى الشفعة قدمت بتاريخ لاحق على تاريخ فسخ البيع لأن الأولى لم تقدم إلا بتاريخ 07/01/97 في وقت حرر فيه الفسخ بتاريخ 31/12/96.

وبعد جواب المستأنف عليه بما يؤكد أقواله السابقة مضيفا أن المستأنفة عمدت إلى تسجيل الشراء بعد رفع العرض العيني وتم ذلك بتاريخ 25/03/97 أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 09/10/98 قرارا تحت عدد 8584 في القضية العقارية ذات العدد 10271/97 قضت فيه بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب، بعلّة أن تاريخ التصديق على الإماءات بالنسبة لعقد الفسخ وهو 31/12/96 سابق على تاريخ الإعلان عن الرغبة في الشفعة قد مورست في عقد بيع مفسوخ، وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه معلل بأن تاريخ الشفعة لاحق على تاريخ الفسخ، رغم أن هذا الفسخ هو مجرد ورقة أريد بها حرمان الطالب من حقه في الشفعة، ورغم أن الطالب وبصفته مالكا على الشياح قدم شخصيا شكاية لوكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية لابن مسيك سيدي عثمان تحت رقم 4765 ش 96 بتاريخ 20/11/96، وأنه بصرف النظر عن كونه سلك هذا الطريق عوض ما يقتضيه الأمر من سلوك الشفعة، فإن شكايته على الأقل تعبر صراحة عن رغبته في ممارسة حق الشفعة، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، لم تكلف نفسها عبء عناء مقارنة بين تاريخ تقديم الشكاية والتاريخ المبرم فيه ما سمي بفسخ عقد البيع وهو 31/12/96، وأنها لو فعلت لوقفت على حقيقة صورية عقد الفسخ لسبب بسيط هو أن العقد المذكور تم إنشاؤه بتاريخ لاحق عن الشكاية، وبعد أن علمت المطلوبة برغبة العارض في الشفعة، وأن المحكمة المذكورة لم تشر إلى ذلك حتى في موجز الوقائع.

حيث يتجلى من وثائق الملف، وخاصة مذكرة تعقيب الطاعن المقدمة في المرحلة الابتدائية بتاريخ 03/06/97 أنه دفع فيها بما ذكر في الفرع من الوسيلة.

وحيث لا يتجلى من القرار المطعون فيه أنه نص على ما ذكر في الوسيلة وأجاب عنه، رغم أنه يتعلق بالنقطة التي بث فيها وهي سبق التاريخ بالنسبة للبيع والفسخ، مما يكون معه مشوبا بعيب عدم الجواب عن دفع المنزل منزلة انعدام التعليل المضمن تحت عدم الارتكاز على أساس قانوني، وبالتالي معرضا للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالة.

الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.