

CA,Casablanca,13/06/1997,4911

Identification			
Ref 19873	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4911
Date de décision 19970613	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Exercice de la préemption entre les mains du premier ou deuxième acheteur (Oui), Cession par l'acheteur de la part indivise de l'immeuble à un second acheteur	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La doctrine et le jurisprudence sont constantes pour considérer qu'en cas de cession d'une part indivise dans un immeuble immatriculé par le premier acheteur à un second qui a enregistré également sa vente sur le titre foncier, le bénéficiaire du droit de préemption a le choix d'exercer son droit entre les mains du premier ou du second acheteur tant que le délai d'un an, à compter de la date d'enregistrement des deux ventes n'a pas expiré.

Résumé en arabe

عقاري : شفعة – تفويت المشتري للحصة المشاعة في العقار لشخص آخر – ممارسة حق الشفعة بين يدي المشتري الأول أو الثاني نعم)

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء قرار عدد 4911 صادر بتاريخ 1997/06/13 السيد الوجدي محمد و من معه / ضد مطيش علي التعليل: حيث أن أوجه الإستئنافين معا تنحصر في الدفع بأن المستأنف عليه كان عليه ممارسة حق الشفعة ضد المشتري الثاني لا غير

خاصة و أنه كان عالما بالتفويت لهذا الأخير . و حيث أن دفع الطاعنين هذا لا أساس له ذلك أنه بالرجوع لوثائق الملف يتضح أن تفويت المستأنفة السيدة لوجدي لطيفة للسيد لوجدي محمد لم يتم إلا بتاريخ 95/7/21 و لم يقع تسجيله بالرسم العقاري إلا بتاريخ 95/7/25 أي بعد قيام المستأنف عليه بالإجراءات ممارسة حق الشفعة حسب الأمر بالعرض و الإيداع المؤرخ في 29/5/95 يضاف إلى ذلك أن المستأنف عليه قد قام بإدخال المشتري الثاني في الدعوى . و حيث أنه وبعد النظر في ذلك فإن الفقه و القضاء مستقر على أنه في حالة تفويت المشتري لحصة مشاعة في عقار محفظ لما إشتراه لمشتري آخر و قام هذا الأخير بتسجيل شرائه كذلك على الرسم العقاري فللمشفع في هذه الحالة الخيار في الأخذ بالشفعة من يد المشتري الأول أو الثاني مادام أجل الشفعة لم يعر على تاريخ التسجيلين معا و هذا ما أكدته المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 13/4/83 في الملف المدني عدد 85984 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 32 ص 24. و حيث يتعين لكل ما ذكر رد الإستئناف و تأييد الحكم المستأنف . في الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف أن السيد المطيش على تقدم بمقال إفتتاحي للدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالبيضاء الفداء درب السلطان يعرض فيه أنه يملك على الشياخ نصف العقار المسمى دار يامنة الحريزية موضوع الرسم العقاري عدد 11801 س الكائن بحي العيون زنقة 7 رقم 4 عمالة درب السلطان الفداء البيضاء و أنه بلغ إلى علمه أن السيدة لوجدي فاطمة باعت جميع حقوقها على الشياخ التي تمثل النصف من العقار المذكور للسيدة لوجدي لطيفة المدعى عليها و ذلك حسب عقد عدلي مؤرخ في 9/2/94 ضمن بعدد 40 ص 66 و أن عقد البيع المذكور قد قيد بالرسم العقاري عدد 11801 س بتاريخ 12/4/95. و أن العارض محق في ممارسة حق الشفعة للحقوق المشاعة المبيعة و أن العارض قام فعلا بالإعلان عن رغبته في ممارسة حق الشفعة للحصة المبيعة مع عرض و إيداع مبلغ 86153,20 الذي يمثل ثمن الشراء و المصاريف الظاهرة في عقد البيع على المشفوع منها ثم الإيداع بتاريخ 7/7/95 تحت حساب 20413 و إلتمس الحكم بإستحقاقه لشفعة الحصة المبيعة في الرسم العقاري عدد 11801 س و التصريح بأن العارض أصبح مالكا لتلك الحصة و الحكم على المشفوع فيها بتمكين العارضة من الحصة المشفوعة و بإفراغ السيدة لوجدي لطيفة هي و من يقوم مقامها من الحصة المشفوعة تحت غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ و الإذن للسيد المحافظ بتنفيذ الحكم بالرسم العقاري . ثم تقدم المدعي بمقال رام إلى إدخال الغير في الدعوى جاء فيه أنه بعد القيام بجميع الإجراءات المسطرية تبين له أن المشفوع ضدها قد قامت بتفويت الحصة موضوع الشفعة لوالدها السيد لوجدي محمد بن عبد الرحمان ووقع تقييد البيع المذكور بالرسم العقاري و إلتمس إدخال المشتري الثاني في الدعوى و الحكم وفق مقاله الإفتتاحي . و بعد جواب المدعى عليها إنتهت القضية بصور الحكم المستأنف و المشار إليه أعلاه . و حيث جاء في أسباب الإستئناف للسيدة لوجدي لطيفة أنه لا يمكن في هذه القضية للشفع أن يختار واحد من العشرين لممارسة حق الشفعة ضده ذلك أن العارضة تصرفت بالواجب الذي إشتريته من لوجدي فاطمة بالبيع بعد علم المدعي بذلك لا قبل علمه بذلك و أنها فوتت الواجب المشفوع . لهذه الأسباب إن محكمة الإستئناف و هي تقضي علنيا حضوريا و إنتهائيا : شكلا : قبول الإستئنافين . موضوعا : بردهما و تأييد الحكم المتخذ و إبقاء الصائر على المستأنفين.