

CCass, 13/04/2010, 1628

Identification			
Ref 18104	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1628
Date de décision 20100413	N° de dossier 1751/1/4/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Prescription, Forclusion, Délai	
Base légale Article(s) : 32 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		Source Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

Résumé en français

Le délai de préemption est un délai de prescription et non un délai de forclusion, et est en conséquence soumis à l'interruption et à la suspension.

Résumé en arabe

أجل الشفعة هو أجل تقادم و ليس أجل سقوط، و يخضع بالتالي للانقطاع و التوقف.

Texte intégral

القرار عدد: 1628، المؤرخ في: 13/4/2010، ملف مدنی عدد: 1751/1/4/2008 باسم جلالة الملك و بعد المداولة طبقاً للقانون حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 15/2/2007 تحت عدد 165 في الملف عدد 2988/7/05 أن المدعي طالب النقض الناصي مولاي أحمد تقدم بتاريخ 23/5/2003 أمام المحكمة الابتدائية بابن جرير بمقال افتتاحي ثم تقدم بمذكرة توضيحية إضافية يعرض فيها، أنه يملك على الشياع مع المعيار محمد و المعيار خديجة و المعيار رشيدة و المعيار محمد الكبير و المعيار عبد العاطي و المعيار عبد الرزاق و المعيار صباح العقار المسمى "أبو سالم" ذا الرسم العقاري عدد 22/5865 الكائن بدائرة سيدى بوعلام جماعة أولاد عكيل و إسلام الكبير قلعة السراغنة، وأن شركاء المذكورين باعوا أنصابهم

فيه للمدعي عليه المطلوب في النقض لعزيز رحال بمقتضى رسم عدلی عدد 181 مسجل بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 1988/2/16، و انه كان متغريا عن المغرب مدة تفوق ثلاثة سنون، إذا كان يقيم بدولة السويد منذ تاريخ 1965/11/1، مما حال دون علمه بالبيع الذي وقع في غيبته، ولم يعلم به إلا بعد رجوعه للمغرب بتاريخ 2002/6/4. وأنه قام بعرض الثمن والمصاريف على المدعي عليه وبإيداعها بصناديق المحكمة بعد رفضه للعرض العيني. ملتمسا الحكم بالمصادقة على العرض العيني وبشفعته للحصص المبوبة و بت McKinney منها و بتخلي المدعي عليه عنها و بأمر المحافظ على الأملك العقارية بتسجيل الحكم في الرسم العقاري المدعي فيه. أجاب المدعي بأنه طلب الشفعة قد سقط لمرور أكثر من سنة على تقييد البيع بالرسم العقاري، إذ البيع قد قيد بالرسم العقاري المدعي فيه بتاريخ 1998/2/16، وأن طلب الشفعة لم يعلمه المدعي إلا في سنة 2003. وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الدعوى، فاستأنفته المدعي، وأصدرت المحكمة الاستئناف بعد إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر قرارا قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي، وهذا القرار المطعون فيه بالنقض بالوسائلتين. في شأن الفرع الأول من وسيلة النقض الثانية. حيث يعيّب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه أعمل مقتضيات الفصل 32 من ظهير 1915/6/2 على إطلاقه، ولم يراع أن العارض و قضيته غير مشمولين بالفصل 32 المذكور، إذ أن قضية العرض ووضعيته يكتسبان صبغة استثنائية هي الحالة المنصوص عليها في العارض هو حالة استثنائية جدا تنظمها قواعد القانون العام الذي في نازلة الحال يستغرق حتى القانون الخاص في الفصل 32 المشار إليه أعلاه، إذ الغياب بالنسبة لحالة العارض يشكل إكراها يحول و يمنع من ممارسة حق الشفعة، و يجوز مباشرة هذا الحق بعد زواله و ارتفاعه و لو بعد انقضاء أجل السنة إليه لا يبدأ إلا من تاريخ رجوعه إلى المغرب و هو 2002/6/4. مما يكون معه القرار المطعون فيه معرضا للنقض. حيث تبين صحة ما عاشه الطالب القرار المطعون فيهن ذلك أن المحكمة مصدره عالت قضاءها بما يلي: أن أجل الشفعة في القانون العقاري لسنة 1915 أجل سقوط لا أمد تقادم، و بالتالي فإنه يسري في مواجهة الكافة و لا يخضع للانقطاع و لا للتوقف لأي سبب كان... و أن هذا الأجل في نازلة الحال هو سنة من تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري للبيع المطلوبية الشفعة فيه، قرينة على تحقق العلم به للكافحة... و هي قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس، مما لا جدوه معه لمناقشة تتحقق الغيبة و مدى تأثيرها على النازلة. و أن البيع المنصبة عليه الشفعة في نازلة الحال قد تم تسجيله بالرسم العقاري بتاريخ 1998/2/16... و دعوى الشفعة بشأنه خاصة إيداع الثمن و مصروفات العقد لم يتم إلا بتاريخ 2003/5/23 بإقرار المستأنف و بالثابت من محضر ووصل الإيداع المدلى بهما، الشيء الذي يكون به أجل الشفعة الذي هو سنة قد فات". في حين أن جل السنة المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 1915/6/2، خلافا لما جاء في القرار المطعون فيه، هو أجل تقادم لا أجل سقوط و يخضع بالتالي للانقطاع و التوقف، و أنه كان على المحكمة للقرار المطعون فيه و الحالة هذه، أن تناقش تتحقق غيّبه الطالب من عدمها و مدى تأثيرها على الأجل في النازلة وفق ما سبق ذكره، وأنها لما تفعل، و عالت قضاءها بطل المذكورة، و رتبت على ذلك القول برفض الدعوى، تكون قد جعلت قرارها غير مرتكز على أساس قانوني سليم، و عرضته بالتالي للنقض و الإبطال. و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة. لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه، و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد ب الهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوب في النقض المصاريف. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخامي رئيسا و المستشارين السادة: عبد السلام البركي مقررا و عبد قديم محمد عثماني و عائشة القادري أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد اللطيف أجزول و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواги.