

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 19 rejeb 1333 (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 مدني عدد: 1751/1/4/2008

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا 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 الناسمي مولاي أحمد تقدم بتاريخ 23/5/2003 أمام المحكمة الابتدائية بآبن جريير بمقال افتتاحي ثم تقدم بمذكرة توضيحية إضافية يعرض فيها، أنه يملك على الشياح 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 5865/22 الكائن بدائرة سيدي بوعثمان جماعة أولاد عكيل و إسلام الكبير قلعة السراغنة، و أن شركاء المذكورين باعوا أنصاهم فيه للمدعى عليه المطلوب في النقض لعزیز رحال بمقتضى رسم عدلي عدد 181 مسجل بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 16/2/1988، و انه كان متغيبا عن المغرب مدة تفوق ثلاثين سنة، إذا كان يقيم بدولة السويد منذ تاريخ 1/11/1965، مما حال دون علمه بالبيع الذي وقع في غيبته، و لم يعلم به إلا بعد رجوعه للمغرب بتاريخ 4/6/2002. و أنه قام بعرض الثمن و المصاريف على المدعى عليه و بإيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضه للعرض العيني. ملتمسا الحكم بالمصادقة على العرض العيني و بشفعته للحصص المبيعة و بتمكينه منها و بتخلي المدعي عليه عنها و بأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل الحكم في الرسم العقاري المدعى فيه. أجاب المدعي عليه بأن طلب الشفعة قد سقط لمرور أكثر من سنة على تقييد البيع بالرسم العقاري، إذ البيع قد قيد بالرسم العقاري المدعى فيه بتاريخ 16/2/1998، و أن طلب الشفعة لم يعلنه المدعي إلا في سنة 2003. و بعد تبادل المذكرات بين الطرفين، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الدعوى، فاستأنفته المدعي، و أصدرت المحكمة الاستئناف بعد إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر قرارا قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي، و هذا القرار المطعون فيه بالنقض بالوسيلتين.

في شأن الفرع الأول من وسيلة النقض الثانية.

حيث يعيب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه أعمل مقتضيات الفصل 32 من ظهير 2/6/1915 على إطلاقه، و لم يراع أن العارض و قضيته غير مشمولين بالفصل 32 المذكور، إذ أن قضية العرض و وضعيته 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 4/6/2002. مما يكون معه القرار المطعون فيه معرضا للنقض.

حيث تبين صحة ما عاب به الطالب القرار المطعون فيهن ذلك أن المحكمة مصدرته عللت 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 المطلوبة الشفعة فيه، قرينة على تحقق العلم به للكافة... و هي قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس، مما لا جدوى معه لمناقشة تحقق الغيبة و مدى تأثيرها على النازلة. و أن البيع المنصبة عليه الشفعة في نازلة الحال قد تم تسجيله بالرسم العقاري بتاريخ 16/2/1998... و دعوى الشفعة بشأنه خاصة بإداع الثمن و مصروفات العقد لم يتم إلا بتاريخ 23/5/2003 بإقرار المستأنف و بالثابت من محضر و وصل 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 2/6/1915، 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 تحقق غيبته الطالب من عدمها و مدى تأثيرها على الأجل في النازلة وفق ما سبق ذكره، و أنها لما تفعل، و عللت قضاءها بعلل 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 بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحصيل المطلوب في النقض المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور آله بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة

الهاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخيامي رئيسا و المستشارين السادة: عبد السلام البركي مقررا و عبد قديم محمد عثمانى و عائشة القادري أعضاء و محضر المحامي العام السيد عبد اللطيف أجزول و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.