

# **CCass, 13/04/2010, 1628**

Identification			
<b>Ref</b> 18104	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1628
<b>Date de décision</b> 20100413	<b>N° de dossier</b> 1751/1/4/2008	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Prescription, Forclusion, Délai	
<b>Base légale</b> Article(s) : 32 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		<b>Source</b> 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 بابن جرير بمقال افتتاحي ثم تقدم بمذكرة توضيحية إضافية يعرض فيها، أنه يملك على الشيع 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 أنصابهم

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 بإيادها 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 بإيداع 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 بعلة 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 ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخيامي رئيسا و المستشارين السادة: عبد السلام البركي مقرا و عبد قديم محمد عثماني و عائشة القادري أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد اللطيف أجزول و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.