

# **CCass,10/06/1981,460**

Identification			
<b>Ref</b> 20548	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 460
<b>Date de décision</b> 10/06/1981	<b>N° de dossier</b> 79361	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Préemption, Délai, Copropriété, Appartements, À compter de la notification du syndicat (Oui)	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية   Page : 59	

## Résumé en français

Le délai d'exercice du droit de préemption, selon l'article 27 du dahir du 16 novembre 1946 tel qu'il a été modifié par le dahir du 10 janvier 1955 relatif à la copropriété des immeubles divisés par appartements, est de soixante jours à compter de la date de notification de l'aliénation faite aux copropriétaires eux-mêmes. La notification faite au syndicat ne fait pas courir le délai de préemption à l'égard des copropriétaires dès lors qu'il ne les a pas informés de la vente conformément à la loi

## Résumé en arabe

شفعة في ملكية الطبقات، اجلها، بدايته من تاريخ تبليغ وكيل الاتحاد - لا.  
إن اجل ممارسة حق الشفعة، حسب الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 كما وقع تعديله بظهير 10 يناير 1955 المتعلق بملكية الشقق، هو ستون يوما تبتدئ من تاريخ تبليغ البيع إلى الملاكين أنفسهم .  
إن تبليغ البيع لوكيل الاتحاد لا يترتب عنه سريان اجل الشفعة بالنسبة إلى الملاكين ما دام أن وكيل الاتحاد لم يقم بما ألزمه به المشرع من إشعار الملاكين بالبيع.  
إن تبليغ البيع لوكيل الاتحاد الذي لم يبلغه بدوره إلى جميع الملاكين لا يسقط اجل الشفعة بالنسبة هؤلاء، لان وكيل الاتحاد ليس وكيلاً عن ملاكي العمارة، فتصرفاته لا تلزمهم في حدود الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946

## Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار عدد460بتاريخ10/06/1981ملف مدني عدد17936

قضية الحاج امحمد بن عبد العزيز / ميرفيل كوستاف

باسم صاحب الجلالة

وبعد المداولة طبقا للقانون

فيما يتعلق بالوسيلة الثانية :

بناء على الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 المنظم للملكية المشتركة للعمارات المجزأة إلى شقق، المعدل بظهير 10 يناير 1955 ، والذي جاء فيه ما يلي : في حالة وقوع بيع أو مزاد تعذر القسمة سواء عن طواعيته أو بأمر من القضاء لصالح مشتر أجني على نقابة الملاكين، يجب على الطرف الأكثر عجلة أن يبلغ عقد البيع بواسطة رسالة مضمونة مع شهادة التسليم إلى النقابة التي تكون ملزمة بإعلام الملاكين فوراً يجوز لهؤلاء سواء بجمعهم أو البعض منهم أو واحد منهم فقط أن يحل محل المشتري بعد انجاز الشرطين التاليين داخل أجل كامل مدته ستون يوماً بحيب من التبليغ المنصوص عليه في المقطع السابق .

1) ان يعلموا، بواسطة رسالة مضمونة مع شهادة التسليم، الطرف الذي اخبرهم بالرسالة أو بمزاد تعذر القسمة بقرارهم باستعمال حق الشفعة.

2) أن يدعوا ثمن البيع أو ثمن مزاد تعذر القسمة بعدما تضاف إليه المصاريف اللازمة. بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن كل حكم يجب أن يكون معللاً تعليلاً كافياً وصحيحاً وإلا كان باطلاً وان فساد التعليل يوازي انعدامه .

وحيث يؤخذ من مستندات الملف ومن نسخة الحكم لمطعون فيه والمشار إليه أعلاه أن السيد محمد بن عبد العزيز برادة تقدم أمام ابتدائية البيضاء بمقال سجل بكتابة ضبطها بتاريخ 1975/4/2 عرض فيه انه يملك شقة في العمارة التابعة المعروفة « بريزيدانس با » والكائنة بشارع محمد الخامس رقم 228 زنقة محمد سميحة رقم 69 وزنقة محمد الديوري بالبيضاء وان احد الملاكين وهو كاسطوف كوس باع للمدعي عليه السيد ميرفيل كوستاف مرسيل حصته التي هي عبارة عن استديو رقم 2 بالطابق الرابع يحمل رسمه العقاري رقم 49393 حرف س و 2000/43 أسهم في الأرض ومرافق العمارة و 117770/43 سهما من الشقتين عدد 26 وعدد 40 المخصص دخلها للمصاريف المشتركة في العمارة وذلك بثمن قدره 14.000 درهم.

وان مصاريف البيع قد بلغت 2051.80 درهما كما هو مبين برسالة السيد رولان ميري المؤرخة ب12/3/1974 وانه أرسل يوم10/5/1974رسالة مضمونة إلى الوكيل الملاكين يخبره فيها بعزمه على استعمال حق الشفعة، وفي نفس اليوم وضع ثمن البيع والمصاريف بصندوق المحكمة الابتدائية بالبيضاء وعرض ذلك على المدعي عليه حسب المحضر عدد 6152 وتاريخ 12/12/1974 غير

انه رفض هذا العرض لذلك يطلب المصادقة عليه بأدائه تعويضا عن المصاريف مبلغه 2.000 درهم وأجاب المدعى عليه بان المدعي لم يثبت تملكه لما يشفع به أي لم يعاتب أية حجة على انه يملك شيئا في تلك العمارة حتى يستثنى له الأخذ بالشفعة وحتى ولو اثبت ذلك فقد فاته اجل الأخذ بالشفعة لان الشراء وقع يوم 1973/12/4 وبمجرده وقع تبليغه لوكيل الملاكين السيد ولاي ميري والمدعي لم يقم إلا بتاريخ 1975/5/10 طالب إدخال الوكيل المذكور في الدعوى ثم رفض طلب المدعي .

وبعد إدلاء هذا الأخير بشهادة من المحافظ العقاري تثبت تملكه لشقة في العمارة المذكور وتصريحه بان وكيل الملاكين لم يخبره بوقوع البيع إلا بتاريخ 74 3/12/1974 وانه وجه لهذا الأخير رسالة مضمونة بتاريخ 5/10 1974 توصل بها بتاريخ 12/05/1974 يخبره فيها بعزمه على الأخذ بالشفعة، حكمت الابتدائية المذكورة بعدم قبول طلب الإدخال ورفض طلب المدعي، وأيد هذا الحكم استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه .

حيث إن الطاعن يعيب على هذا القرار خرقه لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 المعدل بظهير 10 يناير 1955 وانعدام التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني ذلك انه اعتبر ضمينا أن اجل ستين يوما المنصوص عليه في الفصل المذكور يبتدئ من تاريخ تبليغ البيع إلى السانديك لا من تاريخ إخباره هو بهذا البيع، وأحال أن الفقرة الثانية من الفصل المشار إليه تنص على أن اجل ستين يوما يبتدئ من تاريخ التبليغ والتبليغ المنصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس الفصل. وان هذه الفقرة تذكر من جهة ، تبليغ البيع إلى السانديك، ومن جهة أخرى، إشعار كل مالك بوقوع البيع الأمر الذي يتضح منه أن تبليغ البيع لسانديك لا يمكن أن يترتب عنه سريان اجل الشفعة بالنسبة إليه ما دام السانديك الذي لا يعتبر وكيلا عن الملاكين لم يشعره بهذا البيع، لذلك يكون القرار المطعون فيه قد خرق مقتضيات الفصل المشار إليه عندما قضى برفض طلبه رغم توفره على جميع الشروط التي تتطلبها تلك المقتضيات .

حقا حيث انه يتجلى من عناصر الملف ومن صدق ما نعتته الوسيلة ذلك أن الطاعن قد اثبت انه لم يبلغ من طرف وكيل الاتحاد بشراء المطعون ضده للحصة المطلوبة شفعتها إلا بتاريخ 12 مارس 1974 وهذا التاريخ هو الذي يتعين اعتباره ابتداء لأجل ستين يوما المنصوص عليه بالفصل المشار إليه أعلاه لا بتاريخ التبليغ لوكيل الاتحاد لان المشرع لو لم يكن قصده من التبليغ للملاكين فتح الأجل المسقط لحقهم في ممارسة الشفعة لما ألزم الاتحاد برغبته في الاستشفاع بتاريخ 5/10 1974 وتقديم العروض العينية بهذا التاريخ مما كان معه طلبه مستوفيا لمتطلبات الفصل المشار إليه وبالتالي تكون معه المحكمة حينما ركزت قضاءها برفض طلب الطاعن على انعدام اجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ لوكيل الملاكين على اعتبار أن التبليغ الواقع له هو تبليغ لجميع الملاكين وسواء قام بالمسؤولية الملقاة على عاتقه أو لم يقم فهو بمتزلة وصي المحاجير إذا فعل فعلا أو عقد عقدا على من تحت حجره فعقد ماض عليهم، وهكذا تعتبر جميع تصرفات وكيل العمارة اللازمة لجميع الملاكين، في حدود الظهير المذكور، قد خرقت مقتضيات الفصل 27 المشار إليه أعلاه، وبالتالي قد جعلت حكمها فاسد التعليل الموازي لانعدامه يستوجب معه النقض .

وحيث إن مصلحة الخصوم وسير العدالة يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه .

من اجله :

قضى المجلس الأعلى بنقض الحكم المشار إليه أعلاه وبإحالة القضية والطرفين على نفس المحكمة التي أصدرت ذلك الحكم لتبت فيها من جديد

طبق القانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

رئيس القسم : السيد احمد العلمي.

المستشار المقرر : السيد أبو عباد الله .

المحامي العام : السيد محمد اليوسفي .

المحامي : الأستاذ عبد المالك التبر.