

CCass,10/06/1981,460

Identification			
Ref 20548	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 460
Date de décision 10/06/1981	N° de dossier 79361	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Préemption, Délai, Copropriété, Appartements, À compter de la notification du syndicat (Oui)	
Base légale		Source 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 ai pas informés de la vente conformément à la loi

Résumé en arabe

شقة في ملكية الطبقات، أجلها، بدأيتها من تاريخ تبليغ وكيل الاتحاد - لا . إن أجل ممارسة حق الشفعة، حسب الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 كما وقع تعديله بظهير 10 يناير 1955 المتعلق بملكية الشقق، هو ستون يوماً تبتدئ من تاريخ تبليغ البيع إلى المالكين أنفسهم . إن تبليغ البيع لوكيل الاتحاد لا يترتب عنه سريان أجل الشفعة بالنسبة إلى المالكين ما دام أن وكيل الاتحاد لم يقم بما ألزمته به المشرع من إشعار المالكين بالبيع . إن تبليغ البيع لوكيل الاتحاد الذي لم يبلغه بدوره إلى جميع المالكين لا يسقط أجل الشفعة بالنسبة هؤلاء، لأن وكيل الاتحاد ليس

وكيل عن ملاكي العماره، فتصرفاته لا تلزمهم في حدود الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946

Texte intégral

المجلس الأعلى

قرار عدد 460 بتاريخ 10/06/1981 ملف مدني عدد 79361

قضية الحاج احمد بن عبد العزيز / ميرفييل كوسطاف

باسم صاحب الجالة

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 ، والذى جاء فيه ما يلى : في حالة وقوع بيع أو مزاد تعذر القسمة سواء عن طواعيته أو بأمر من القضاء لصالح مشتر أجنبي على نقابة المالكين، يجب على الطرف الأكثر عجلة أن يبلغ عقد البيع بواسطة رسالة مضمونة مع شهادة التسلیم إلى النقابة التي تكون ملزمة بإعلام المالكين فورا يجوز لهؤلاء سواء بجمعهم أو البعض منهم أو واحد منهم فقط أن يحل محل المشتري بعد انجاز الشرطين التاليين داخل أجل كامل مدته ستون يوما بحيب من التبليغ المنصوص عليه في المقطع السابق .

(1) ان يعلموا، بواسطة رسالة مضمونة مع شهادة التسلیم، 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 المصارييف الالزمه. بناء على الفصل 345 من قانون المسطورة المدنية .

وحيث إن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وصحيا وإلا كان باطلًا 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 بمقابل سجل بكتابه ضبطها بتاريخ 1975/4/2 عرض فيه انه يملك شقة في العمارة التابعة المعروفة « بريزيدانس با » والكافنة بشارع محمد الخامس رقم 228 زنقة محمد سميح رقم 69 وزنقة محمد الدبوري بالبيضاء وان احد المالكين وهو كاسطوف كوس باع للمدعي عليه السيد ميرفييل كوسطاف مرسيل حصته التي هي عبارة عن استديو رقم 2 بالطابق الرابع يحمل رسمه العقاري رقم 49393 حرف س و 2000/43 أسمه 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 بـ 12/3/1974 وانه أرسل يوم 10/5/1974 رسالة مضمونة إلى الوكيل المالكين يخبره فيها بعزمته على استعمال حق الشفعة، وفي نفس اليوم وضع ثمن البيع والمصاريف بصدوق المحكمة الابتدائية بالبيضاء وعرض ذلك على المدعي عليه حسب المحضر عدد 6152 وتاريخ 2/12/1974 غير انه رفض هذا العرض لذلك يطلب المصادقة عليه بأدائه تعويضا عن المصاريف مبلغه 2.000 درهم وأجاب المدعي 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 بذلك فقد فاته اجل الأخذ بالشفعة لأن الشراء وقع يوم 4/12/1973 وب مجرد وقع تبليغه لوكيل المالكين السيد ولادي ميري والمدعي لم يقم إلا بتاريخ 10/5/1975 طالب إدخال الوكيل المذكور في الدعوى ثم رفض طلب المدعي .

وبعد إدلاء هذا الأخير بشهادة من المحافظ العقاري ثبت تملكه لشقة في العمارة المذكور وتصريحة بان وكيل المالكين لم يخبره بوقوع البيع إلا بتاريخ 12/3/74 وانه وجه لهذا الأخير رسالة مضمونة بتاريخ 10/5/1974 توصل بها بتاريخ 12/5/1974 يخبره فيها بعزمته

على الأخذ بالشفعه، حكمت الابتدائية المذكورة بعدم قبول طلب الإدخال ويرفض طلب المدعي، وأيد هذا الحكم استئنافيا بمقتضى القرار المطعون فيه .

حيث إن الطاعن يعيّب على هذا القرار خرقه لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 16 نونبر 1946 المعهود بظهير 10 يناير 1955 وانعدام التعليل وعدم ارتکازه على أساس قانوني ذلك انه اعتبر ضمناً أن أجل 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 أجل ستين يوماً يبتدئ من تاريخ التبليغ والتبليغ المنصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس الفصل. وإن 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 أجل الشفعة بالنسبة إليه ما دام السانديك الذي لا يعبر وكيلًا عن المالكين 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 نعته الوسيلة ذلك أن الطاعن قد أثبت 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 لأن المشرع لو لم يكن قد صدر من التبليغ للملاكين فتح الأجل المسلط لحقهم في ممارسة الشفعة لما ألزم الاتحاد برغبته في الاستشفاع بتاريخ 10/5/1974 وتقديم العروض العينية بهذا التاريخ مما كان معه طلبه مستوفيا لمطالبات الفصل المشار إليه وبالتالي تكون معه المحكمة حينما ركزت قضائهما برفض طلب الطاعن على انعدام أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ لوكيل المالكين على اعتبار أن التبليغ الواقع له هو تبليغ الجميع المالكين وسواء قام بالمسؤولية الملقاة على عاتقه أو لم يقم فهو بمترلة وصي المحاجير إذا فعل فعلًا أو عقد عقدًا على من تحت حجره فعقده ماض عليهم، وهكذا تعتبر جميع تصرفات وكيل العمارة الالزمة لجميع المالكين، في حدود الظهير المذكور، قد خرقت مقتضيات الفصل 27 المشار إليه أعلاه، وبالتالي قد جعلت حكمها فاسد التعليل المطلوب في النقض .

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

قضى المجلس الأعلى بنقض الحكم المشار إليه أعلاه وبإحالـة القضـية والـطرفـين عـلـى نفسـ المحـكـمةـ التيـ أـصـدرـتـ ذـلـكـ الحـكـمـ لـتـبـتـ فـيـهاـ منـ جـديـدـ

طبقـ القانونـ وـعـلـىـ المـطـلـوبـ فيـ النـقـضـ بـالـصـائـرـ.

رئيسـ القـسمـ :ـ السيدـ اـحمدـ العـلـميـ.

المـسـتـشـارـ المـقرـرـ :ـ السيدـ أـبوـ عـبـادـ اللهـ .

المـحـامـيـ العـامـ :ـ السيدـ مـحمدـ الـيوـسـفيـ .

المـحـامـيـ :ـ الأـسـتـاذـ عـبـدـ الـمـالـكـ الـتـبـرـ.