

CCass,16/06/1998,4123

Identification			
Ref 20041	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4123
Date de décision 16/06/1998	N° de dossier 1562/93	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Preuve de l'indivision, Offre réelle, demande d'immatriculation	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La procédure de l'offre réelle n'est pas obligatoire pour demander le droit de préemption lorsqu'il s'agit d'un bien en cours d'immatriculation. Si le contrat d'achat d'une partie de l'immeuble objet de la demande d'immatriculation ne mentionne pas la partie divisée, cela équivaut à un achat en indivision.

Texte intégral

المجلس الأعلى
 قرار رقم 4123 صادر بتاريخ 16/06/1998
 ملف مدني رقم 93/1562
 التعليل:
 في شأن وسيلة النقص الأولى :

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه ، ومن بقية وثائق الملف ، أنه بمقتضى مطلب التحفيظ قدم إلى المحافظة العقارية بالجديدة وسجل لديها تحت عدد 48791 ج ، طلب البغلي الحاج أحمد بن عبد الرحمن تحفيظ الملك العقاري الذي أسماه العلامة ، الكائن بمنطقة ضم الأراضى المسماة غريبة 1 ، والمشمتمل على البقع الأرضية ذات الأعداد 243 و 246 و 247 ، والبالغ مساحتها 24 هكتارا و 51 آرا و 48 سنتيارا ، وتم تقييد إيداع عقد عرفي مؤرخ في 83/10/25 تضمن بيع طالب التحفيظ لكل من البغلي أحمد والبغلي حميد والبغلي عزوز أبناء عبد الرحمن جميع سهم واحد من 11 سهم في الملك المذكور ، كما تم تقييد إيداع رسم بيع مقتضاه باع طالب التحفيظ للحاجة زينب بنت الحاج بوشعيب جميع 26 سهما من 100 سهم في الملك المذكور ، وإن المشتريين الأوائل تعرضوا على مطلب التحفيظ ، مطالبين بشفعة الأجزاء المبيعة للمشتري الأخيرة.

وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بسيدي بنور، وتأكيد المتعرضين لتعرضهم، مدلين بمحضر للعرض العيني وبوصل الإيداع، وجواب المشتري الحاجة زينب بأن ما اشترته محدد ومفرز لا تجوز فيه الشفعة، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه بصحة التعرض، بعلة أن طلب الشفعة قدم داخل الأجل القانوني لأن الشراء كان بتاريخ 88/3/22، وأن التعرض كان بتاريخ 88/6/02 (وأن العرض العيني والإيداع تما داخل الأجل القانوني من 1/4/98/4123 تاريخ الشراء)، فاستأنفته المشتري المذكورة، مبينة في مقال استئنافها أنها اشترت البقعة رقم 243 من العقار موضوع مطلب التحفيظ، وأن البقعة مفرزة بحدود معينة لها، وأن المتعرضين لم يثبتوا حيازتهم لواجباتهم الأصلية التي يشفعون بها. وبعد جواب المستأنف عليهم بما يؤكد أقوالهم السابقة، أصدرت محكمة الاستئناف بالجديدة قرارا بتاريخ 92/11/10 تحت عدد 341 في القضية العقارية ذات العدد 5/92/721 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعلة أن شراء المستأنف عليهم سابق التاريخ عن شراء المستأنفة، وبذلك فهم شركاء على الشياخ مع طالب التحفيظ قبلها، وأن رسم شرائها يتضمن أنها اشترت جزءا من العقار موضوع مطلب التحفيظ، وليس بقعة مفرزة، وهو المطلوب نقضه.

وحيث تعيب الطاعنة القرار المذكور بخرق مقتضيات الفصل 45 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري، ذلك أنه ليس فيه ما يفيد أن تقرير المستشار المقرر قد وقعت تلاوته، لأن ورود، عبارة : أو لم تقع تلاوته، فيه، تجعله متناقضا ولا تفيد القطع في تلاوة التقرير. لكن حيث إن الطاعنة، وعلى فرض عدم تلاوة تقرير المستشار المقرر، لم تبين وجه الضرر الذي لحق بها من عدم إشارة القرار المطعون فيه بصفة صريحة إلى تلاوة التقرير المذكور، فالوسيلة بذلك غير مقبولة. وفي شأن الفرع الأول من الوسيلة الثانية، المتخذ من انعدام التعليل، ذلك أن القرار المطعون حرق وقائع النازلة عندما اعتبر أن شراؤها كان على الشياخ، والحال أنها اشترت بقعة مفرزة من العقار موضوع مطلب التحفيظ، وتحمل رقما هو 243 ، أثبتت بشهادة من المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي لدكالة أنه يتعلق بنفس البقعة، المشتراة من طرفها والتي تبلغ مساحتها نفس المساحة المذكورة بها.

لكن، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، وخاصة رسم شراء الطالبة، أنه يتضمن شراءها لجزء (ذكرت له مساحة) من العقار موضوع مطلب التحفيظ محل التراع، دون إشارة لأية بقعة منه، مما يفيد شراءها على الشيعاء، ولذلك فإن المحكمة كانت على صواب، ولم تحرف وقائع النازلة، عندما اعتبرت أن شراء الطالبة كان على الشيعاء، وبالتالي فإن الفرع من الوسيلة غير جدير بالاعتبار. وفي شأن الفرع الثاني من نفس الوسيلة المتخذ من نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن مبلغ العرض العيني ناقص، بما قدره 350 درهما الناتج عن باقي رسم التسجيل وعن أجرة التحرير. لكن، حيث إنه وفضلا عن أن مسطرة العرض العيني، والإيداع، غير واجبة في الدعوى، لتعلقها بعقار في طور التحفيظ، فإنه لا يتجلى لا من القرار المطعون فيه، ولا من بقية وثائق الملف، أن الطالبة سبق لها أن دفعت، بما ذكر في الفرع من الوسيلة، أمام قضاة الموضوع، ولذلك فهو يثار لأول مرة أمام المجلس الأعلى، وبالتالي فإن الفرع من الوسيلة غير مقبول.

لهذه الأسباب:

· قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وبتحميل الطالبة الصائر.

وموضوعا :