

CCass,2/11/1977,616

Identification			
Ref 20577	Jurisdiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 616
Date de décision 19771102	N° de dossier 7/2571	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Notification, Délai d'exercice du droit, Coindivisaire	
Base légale Article(s) : 31 - Code Foncier		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 35	

Résumé en français

L'action en validation d'offres réelles doit être déposée dans les trois jours de la notification faite au coindivisaire sous peine d'irrecevabilité.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار عدد 616 ، الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1977 ملف عدد 2571/7 حيث يستخلص من وثائق الملف والحكم المطعون فيه رقم 350 الصادر بتاريخ 1976/11/25 في الملف العقاري 2571/7 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أن السيد جوزيف كاسار قدم مقالا لدى المحكمة الإقليمية - سابقا - بالدار البيضاء أوضح فيه انه يملك حقوقا مشاعة مع أرملة أبيه كاسار في العمارة موضوع الرسم العقاري 15.438 وانه بتاريخ 1973/10/30 توصل برسالة مضمونة وموقعة من طرف السيدة طوما "الوسيطه في عقد البيع" تخبره بان أرملة أبيه كاسار باعت حقوقها المشاعة في العمارة ذات الصك العقاري المذكور للسادة بن قليلو ادريس ومن معه بتمن قدره 220.000 درهم كما توصل منها برسالة أخرى تخبره بان مجموع الثمن للصفقة المبيعة يبلغ 268.811 درهما ولاحظ السيد كاسار بان عقد الشراء لم يقع إيداعه انذاك بالمحافظة العقارية ورغم ذلك، أودع هو بتاريخ 1973/11/2 مبلغ 270.000 درهم يقسم التبليغات والتنفيذات قصد استعمال حقه في الشفعة للحقوق المبيعة وحرر محضر الإيداع بتاريخ 1973/12/28 وطالب الحكم له بحقه في الشفعة طبقا للفصل 31 من ظهير 1915/6/2 وبالتشطيب على الحقوق التي قد تكون مسجلة بالصك العقاري لفائدة المدعى عليهم والحكم له بتعويض مبلغه 3.000 درهم، وأجاب المدعى عليهم بان طلب الشفعة خارج عن اجله القانوني طبقا للفصل المشار إليه، وان

طالب الشفعة توصل بتاريخ 73/10/27 بإعلامه بوقوع الشراء المذكور لأجل أن يمارس حقه في الشفعة داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 31 الموما إليه . وحيث انه لم يمارس حقه داخل الثلاثة ايام فان حقه في الشفعة قد سقط، وعقب المدعى بالشراء لم يسجل بالصك العقاري الا بتاريخ 73/11/16 وذلك بسبب أن البائعة لم تكن تتوفر على بعض الوثائق اللازمة ولذلك فلا يمكن بدا الاجل الامنذ ان تسلم المحافظة وثيقة تسليمه الوصية من طرف وارث آخر للسيد كاسار، وانه تبعا لذلك فيكون بدا الاجل هو 73/11/16 الذي هو تسجيل الشراء على الصك العقاري، فرد المدعى عليهم بان تسجيل الشراء على الصك العقاري ليس إجراء جوهريا لابد منه لممارسة حق الشفعة ولا يوجد أي نص يخضع صلاحية ممارسة حق الشفعة لذلك التسجيل فقضت المحكمة باستحقاق المدعى للشفعة في البيان المذكور بناء على أن التبليغ الذي قام به المدعى عليهم لا يعتبر بداية لأجل ممارسة حق طبقا للفصل 31 المذكور لأنهم لم يقيدوا بعد شرائهم بالصك العقاري مما جعل تبليغهم ذلك سابقا لأوانه وبالتالي فالعرض الذي قدمه المدعى صحيح ولو انه كان قبل تسجيل المدعى عليهم شرائهم فاستأنفه المحكوم عليهم وأيدت محكمة الاستئناف . وحيث يعيب الطاعنون على الحكم في الفرع الأول من الوسيلة الثانية خرق أو على الأقل سوء تطبيق مقتضيات الفصل 31 من ظهير 1915/6/2 وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني ذلك أن الحكم المطعون فيه الذي تبنى حيثيات الحكم المستأنف قد اعتمد على إن التبليغ الذي وقع بتاريخ 1973/10/27 كان قبل أن يتم تسجيل الشراء على الصك العقاري في حين انه من الثابت ان العارضين وضعوا عقد شرائهم بالمحافظة العقارية يوم 1973/10/26 وادوا واجب التسجيل عنه في 1973/10/27 كما يستفاد ذلك من التوصيل رقم 652 جباية رقم 309 بحيث أن هذا التاريخ يجب اعتباره كتاريخ لتسجيل شرائهم بالصك العقاري ولو أن المحافظ ولأسباب داخلية تأخر عن كتابة مضمون العقد على الصك العقاري وتاريخ الوضع . حيث ان الطالبين وضعوا عقد شرائهم بالمحافظة العقارية بتاريخ 1973/10/26 وادوا واجبات التقيد بتاريخ 1973/10/27 وقبل المحافظ طلبهم واذن لهم بالإدلاء وسلمهم توصيلا تحت رقم 652 يثبت ان تاريخ تقييدهم بسجل الإيداع هو 1973/10/27 وان هذا التاريخ الذي أثبتته المحافظ العقاري في سجل الإيداع هو وحده الذي يعتبر تاريخا للتقيد بالسجل ما دام المحافظ لم يتخذ قرارا برفض التقيد وان ما أمر به من التشطيب لا يعتد به ما دام التشطيب يعتبر واقعا خطأ ولم يقع في نطاق القانون وخاصة الفصل 91 وما يليه ولذلك فالعبرة بتاريخ التقيد الأول لا بالتاريخ اللاحق الذي أثبتته المحافظ خطأ بالسجل العقاري . وحيث ان الحكم المطعون فيه يكون قد خرق مقتضيات الفصل 31 من ظهير 1915/6/2 لما اعتبر تاريخا غير تاريخ إيداع عقد الشراء بالسجل المعد للتقيدات بالرسوم العقارية وصرح بان ما قام به الطالبان من شرائهما إلى المطلوب في النقض سابق لأوانه ولذا يتعين نقض الحكم المطعون فيه . وحيث ان المطلوب توصل من المشتري بتاريخ 73/10/27 برسالة مضمونة يخبره فيها هذا الأخير بشرائه للحقوق المشاعة في العمارة ذات الرسم العقاري 15.438 س وان هذه الرسالة وجهت بعد إيداع المشتري لشرائه بالسجل المعد لذلك إلا أن الشريك لم يبادر إلى طلب الشفعة داخل اجل ثلاثة أيام المقرر قانونا لممارسة حق الشفعة في حالة التبليغ اذ لم يتقدم بالعرض العيني إلا بتاريخ 2 نونبر 73 أي بعد فوات الأجل القانوني . وحيث إن القضية جاهزة للتصدي والحكم فيها اعتمادا على العناصر الواقعية التي تثبت لقضايا الموضوع . وحيث إن الاستئناف وقع داخل الأجل وحسب الكيفية المنصوص عليها قانونا فهو مقبول شكلا وحيث تبين مما سبق ذكره ان الطالبين لم يقوموا بتبليغ شرائهما إلا بعد إيداع عقد الشراء بالسجل المعد لذلك وان شرط "بعد التسجيل" الوارد في الفصل 31 من ظهير 1915/6/2 قد رعى في النازلة . وحيث ثبت لقضاة الموضوع الأولين المؤيد حكمهم بالحكم المطعون فيه أن الشراء قد بلغ بتاريخ 27 أكتوبر 1973 إلى الشريك على الشياح المطلوب في النقض وان هذا الأخير لم يتقدم بعد العروض المعينة إلا بتاريخ 2 نونبر 1973 أي بعد انصرام اجل 3 أيام التي يقتضيها الفصل 31 من ظهير 1915/6/2 لممارسة حق الشفعة الامر الذي يوجب رفض الطلب الرامي الى المصادقة على تلك العروض العينية . من اجله: قضى المجلس الأعلى بنقض الحكم المطعون فيه وبعد التصدي بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بإلغاء الدعوى وبالصائر على المطلوب ابتدائيا واستئنافيا وفي النقض ويرجع أمر تبليغ وتنفيذ هذا القرار إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه كما قرر إثبات حكمه هذا في سجلات محكمة الاستئناف بالبيضاء اثر الحكم المطعون فيه أو بطرته . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور حوله في قاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من سيادة الرئيس الأول ابراهيم قدارة والمستشارين السادة : محمد العربي العلوي - مقررا الحاج عبد الغني المومني - احمد عاصم - احمد العلمي وبمحضر المحامي العام السيد عبد الكريم الوزاني وبمساعدة كاتب الضبط السيد سعيد المعروفي . الرئيس الأول ، كاتب الضبط . المستشار المقرر وبموافقة هذه النسخة للأصل الحامل لتوقيعات الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط يشهد رئيس كتابة الضبط الإمضاء لقرارى محمد