

CCass,2/11/1977,616

| Identification | | | |
|---|----------------------------------|---|-----------------------|
| Ref 20577 | Juridiction 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 مجلة المحاكم Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc 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 11/11/1976 في الملف العقاري 2571/7 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أن السيد جوزيف كاسار قدم مقالا لدى المحكمة الإقليمية - سابقا - بالدار البيضاء أوضح فيه أنه يملك حقوقا مشاعة مع أرملة أبيه كاسار في العمارة موضوع الرسم العقاري 15.438 وأنه بتاريخ 30/10/1973 توصل برسالة مضمونة ومؤقتة من طرف السيدة طوما "الوسطة في عقد البيع" تخبره بان أرملة أبيه كاسار باعت حقوقها المشاعة في العمارة ذات الصك العقاري المذكور للسادة بن قليلو ادريس ومن معه بثمن قدره 220.000 درهما كما توصل منها برسالة أخرى تخبره بان مجموع الثمن للصفقة المبوبة يبلغ 268.811 درهما لاحظ السيد كاسار بان عقد الشراء لم يقع إيداعه انذاك بالمحافظة العقارية ورغم ذلك، أودع هو بتاريخ 11/2/1973 مبلغ 270.000 درهم بقسم التبليغات والتنفيذات قصد استعمال حقه في الشفعة للحقوق المبوبة وحرر محضر الإيداع بتاريخ 28/12/1973 وطالب الحكم له بحقه في الشفعة طبقا للفصل 31 من ظهير 19/6/1915 وبالتشطيب على الحقوق التي قد تكون مسجلة بالصك العقاري لفائدة المدعى عليهم والحكم له بتعويض مبلغ 3.000 درهم، وأجاب المدعي عليهم بان طلب الشفعة خارج عن اجله القانوني طبقا للفصل المشار إليه، وان

طالب الشفعة توصل بتاريخ 27/10/1973 بإعلامه بوقوع الشراء المذكور لأجل أن يمارس حقه في الشفعة داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 31 الموما إليه . وحيث أنه لم يمارس حقه داخل الثلاثة أيام فان حقه في الشفعة قد سقط، وعقب المدعى بالشراء لم يسجل بالصك العقاري إلا بتاريخ 16/11/1973 وذلك بسبب أن البائعة لم تكن تتوفر على بعض الوثائق الالزامه ولذلك فلا يمكن بدا الأجل إلا منذ ان تسلم المحافظة وثيقة تسليمه الوصية من طرف وارث آخر للسيد كاسار، وأنه تبعاً لذلك فيكون بدا الأجل هو 16/11/1973 الذي هو تسجيل الشراء على الصك العقاري، فرد المدعى عليهم بان تسجيل الشراء على الصك العقاري ليس إجراء جوهرياً لأبد 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 طبقاً للفصل 31 المذكور لأنهم لم يقيدوا بعد شرائهم بالصك العقاري مما جعل تبليغهم ذلك سابقاً لأوانه وبالتالي فالعرض الذي قدمه المدعى صحيح ولو انه كان قبل تسجيل المدعى عليهم شرائهم فاستأنفه المحكوم عليهم وأيدت محكمة الاستئناف . وحيث يعيّب الطاعون على الحكم في الفرع الأول من الوسيلة الثانية خرق أو على الأقل سوء تطبيق مقتضيات الفصل 31 من ظهير 2/6/1915 وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني ذلك أن الحكم المطعون فيه الذي تبني حيثيات الحكم المستأنف قد اعتمد على إن التبليغ الذي وقع بتاريخ 27/10/1973 كان قبل أن يتم تسجيل الشراء على الصك العقاري في حين أنه من الثابت ان العارضين وضعوا عقد شرائهم بالمحافظة العقارية يوم 26/10/1973 وادوا واجب التسجيل عنه في 27/10/1973 كما يستفاد ذلك من التوصيل رقم 652 جباية رقم 309 بحيث أن هذا التاريخ يجب اعتباره كتاريخ تسجيل 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 26/10/1973 وأدوا واجبات التقييد بتاريخ 27/10/1973 وقبل المحافظ طلبهم وادن لهم بالإدلاء وسلمتهم توصيلاً تحت رقم 652 يثبت ان تاريخ تقييدهم بسجل الإيداع هو 27/10/1973 وإن هذا التاريخ الذي أثبتته المحافظ العقاري في سجل الإيداع هو وحده الذي يعتبر تاريخاً للتقييد بالسجل ما دام المحافظ لم يتخد قراراً برفض التقييد وان ما أمر به من التشطيب لا يعتد به ما دام التشطيب يعتبر واقعاً خطأ ولم يقع في نطاق القانون وخاصة الفصل 91 وما يليه ولذلك فالعبرة بتاريخ التقييد الأول لا بالتاريخ اللاحق الذي أثبتته المحافظ خطأ بالسجل العقاري . وحيث ان الحكم المطعون فيه يكون قد خرق مقتضيات الفصل 31 من ظهير 2/6/1915 لما اعتبر تاريخاً غير تاريخ إيداع عقد الشراء بالسجل المعد للتقييد بالرسوم العقارية وصرح بان ما قام به الطالبان من شرائهم إلى المطلوب في النقض سابق لأوانه ولذا يتعمّن نقض الحكم المطعون فيه . وحيث ان المطلوب توصل من المشتري بتاريخ 27/10/1973 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 أجل ثلاثة أيام المقرر قانوناً لممارسة حق الشفعة في حالة التبليغ اذا لم يتقدم بالعرض العيني إلا بتاريخ 2 نونبر 73 أي بعد فوات الأجل القانوني . وحيث إن القضية جاهزة للتصدي والحكم فيها اعتماداً على العناصر الواقعية التي ثبتت لقضايا الموضوع . وحيث إن الاستئناف وقع داخل الأجل وحسب الكيفية المنصوص عليها قانوناً فهو مقبول شكلاً وحيث تبين مما سبق ذكره ان الطالبين لم يقوموا بتبليغ شرائهم إلا بعد إيداع عقد الشراء بالسجل المعد لذلك وان شرط "بعد التسجيل" الوارد في الفصل 31 من ظهير 2/6/1915 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 الشياع المطلوب في النقض وان هذا الأخير لم يتقدم بعد العروض المعينة إلا بتاريخ 2 نونبر 1973 أي بعد انصرام أجل 3 أيام التي يقتضيها الفصل 31 من ظهير 2/6/1915 لممارسة حق الشفعة الامر الذي يوجب رفض الطلب الرامي إلى 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 ابتدائياً واستئنافياً 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 إبراهيم قدارة والمستشارين السادة : محمد العربي العلوي - مقرراً 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