CCass,21/05/1986,1351

Identification			
Ref 19661	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1351
Date de décision 19860521	**N° de dossier**	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** Offres réelles, Délais d'exercices, Consignation, Action en validation des offres	
Base légale		**Source** Revue : Revue Marocaine de Droit المجلة المغربية للقانون | Année : Juillet, Août, Septembre 1988	

Résumé en français

I - Pour apprécier la régularité de l'exercice du droit de préemption, il y a lieu de prendre en considération non pas la date d'introduction de l'instance en validation des offres réelles, mais celle à laquelle le préempteur a consigné le prix et les frais au greffe pour les offrir au préempté. Si le contrat n'a pas été établi en présence du demandeur à la préemption et ne lui a pas été notifié et que les offres réelles ont été effectuées dans le délai d'un an, l'action en validation des offres introduites aprés le délai d'un an est recevable. II - Lorsqu'une action en justice est déclarée irrecevable en l'état pour défaut de production des pièces, le demandeur conserve la possibilité d'introduire une nouvelle action.

Texte intégral

المجلس الأعلى قرار رقم 1351 صادر بتاريخ 21/5/1986 التعليل حيث إنه فيما يتعلق بممارسة حق الشفعة داخل الأجل القانوني، فإن العبرة بالتاريخ الذي يعبر فيه الشفيع عن رغبته في الشفعة مع إيداعه الثمن والمصاريف بين يدي كتابة الضبط لعرضها على المشفوع منه طبق ما ينص عليه الفصلان 31 و 32 من ظهير 2 يونيو 1915وليست العبرة بتاريخ إقامة دعوى المصادقة على ذلك العرض العيني، كما أن إلغاء الدعوى شكلا لعدم الإدلاء ببعض الوثائق يترك الباب مفتوحا أمام المدعي لإقامة الدعوى من جديد. حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عن) محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 27 يونيو (1983 أن السيد أحمد بن عبد الرحمان بن

الحسن تقدم بتاريخ 1979/7/18 ، بمقال يعرض فيه أنه يملك على الشياع مع أشخاص آخرين أربع قطع أرضية محفوظة بناحية ابن أحمد... وأن أحد المالكين على الشياع وهو السيد عبد السلام بن عبد الرحمان بنجلون باع حقوقه المشاعة في البقع المذكورة إلى السيد امهال أحمد بن محمد وامهال محمد بن أحمد والعباسي محمد بن الفكاك بالعقد المؤرخ في 1974/9/30والمسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ1975/7/10وأن المدعي لم يحضر مجلس العقد ولم يبلغ إليه وقوع البيع وأنه ينوي استعمال حق الشفعة وأنه سبق له بتاريخ 1976/7/07،أن وضع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بسطات مقالا من أجل عرض عيني مع إيداع الثمن الذي يتضمنه العقد والمصاريف التي تحملها المشتري وحرر إثر ذلك محضر مؤرخ ب 1976/11/19برفض العرض العيني وبناء على تعبير المدعي عن رغبته في الشفعة داخل أجل السنة، فإنه يطلب الحكم باستحقاقه لشفعة العقارات موضوع الرسوم العقارية المشار إليها وأمر المحافظ بتسجيل اسم المدعي بصفته أصبح مالكا للحصة المشفوعة، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف عدد79/1096 بالمصادقة على العرض العيني واستحقاق المدعي للشفعة في البقع موضوع الرسوم العقارية المذكورة بالمقال مع أمر المحافظ بتسجيل المدعي محل المدعى عليهم، فاستأنف الحكم المذكور المدعى عليهم بصفة أصلية والمدعي بصفة عارضة وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي حكمت برفض الدعوى اعتمادا على سبق البت في القضية بالملف عدد 78/205بتاريخ 78/12/13الذي قضى بإلغاء الطلب شكلا، وأن الشفيع الذي يتقدم بدعوى ثانية خارج أجل السنة من يوم تسجيل العقد فإنه يكون أضاع على نفسه الأجل الممنوح له وبذلك تكون دعواه الثانية غير مقبولة وينبغي رفضها، وأن العرض العيني الذي تقدم به المدعي وإن كان داخل الأجل القانوني، فإن دعوى تصحيحه قدمت خارج السنة حيث تبين صحة ما نعته الوسيلة، ذلك أنه فيما يتعلق بممارسة حق الشفعة داخل الأجل القانوني، فإن العبرة بالتاريخ الذي يعبر فيه الشفيع عن رغبته في الاستشفاع مع إيداعه الثمن و المصاريف بين يدي كتابة الضبط لعرضها على المشفوع منه طبق ما ينص عليه الفصلان 31و 32 ، وليست العبرة بتاريخ إقامة دعوى المصادقة على ذلك العرض من ظهير 1915/6/02العيني، كما أن إلغاء الدعوى شكلا لعدم الإدلاء ببعض الوثائق يترك الباب مفتوحا أمام المدعي لإقامة الدعوى من جديد، والطاعن في هذه القضية قد عبر عن رغبته في الاستشفاع وأودع الثمن الذي يتضمنه العقد مع المصاريف بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 1976/7/7وعقد البيع قيد بالمحافظة العقارية بتاريخ1975/7/10 والطاعن لم يحضر مجلس العقد ولم يبلغ إليه وقوع البيع وبذلك يكون أجل الشفعة المنصوص عليه في الفصل 33 من ظهير 2 يونيو1915 قد احترم كما أن الحكم النهائي الصادر في القضية بتاريخ 1978 /12/13 بين الطرفين في نفس الموضوع إنما قضى بإلغاء الطلب شكلا اعتمادا على أن الدعوى على الحالة غير مقبولة مما يترك الباب مفتوحا أمام المدعي لإقامة الدعوى من جديد، ولذلك يكون ما ذهب إليه القرار المطعون فيه خلافا لما ذكر، منعدم السند القانوني ويتعرض من أجله للنقض. لهـذه الأسبـاب قضى بنقض القرار.