

CCass,21/05/2003,1465

Identification			
Ref 19989	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1465
Date de décision 21/05/2003	N° de dossier 2598/1/6/97	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Préemption, Inscription de la vente, Inscription, Enregistrement au titre foncier, Délai, Début du délai	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

L'inscription mentionnée à l'article 32 du Dahir du 2/6/1915 concerne l'enregistrement du contrat d'achat au titre foncier par le conservateur comme il est mentionné à l'article 75 du Dahir du 12/8/1913, et non pas le seul dépôt du contrat qui ne constitue qu'une phase préalable à l'enregistrement

Seul l'enregistrement au titre foncier vaut publicité et est opposable aux tiers. Le bénéficiaire du droit de préemption dispose d'une année pour exercer son droit, et ce à compter de la date d'inscription et non pas celle du dépôt à la conservation.

Texte intégral

المجلس الأعلى
قرار رقم 1465 صادر بتاريخ 21/05/2003
ملف مدني رقم 97/6/1/2598

التعليق:

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 04/6/96 في الملف العقاري عدد 150/95، أنه بتاريخ 18/01/1994 قدم الطاعنون بدعوى عرضوا فيها أنهم يملكون حظوظا مشاعة في العقار المحفظ المسمى « ابساط » موضوع الرسم العقاري عدد 305 وأن بعض الورثة باعوا حقوقهم للمدعى عليه المطلوب في النقص الذي قام بتسجيل أشريته بالمحافظة العقارية بتاريخ 11/11/1993 وأنهم أبلغوه عن طريق كتابة الضبط رغبتهم في استشفاع المبيع، واستعدادهم لأداء الثمن والمصاريف، وقاموا بإيداعه بعد امتناع المشفوع منه، حسبما هو ثابت من محضر العرض والإيداع، ملتجئين للحكم لهم بصحة هذا العرض واستحقاقهم لشفعة المبيع، وأجاب المدعى عليه فيما أجاب عن الدعوى « بكون الشفعة قدمت خارج الأجل القانوني إذ أنه أودع عقدي البيع بالمحافظة العقارية منذ سنة 1989 غير أن المحافظة سوفته ولم تسجل شراؤه بالتاريخ المذكور » ، وبعد إتمام إجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما برفض الدعوى استأنفه الطاعنون فأيدته محكمة الاستئناف.

حيث إن م جملة ما يعيبه الطاعنون على القرار في سببي النقص الثاني والثالث خرق مقتضيات الفصل 32 من الظهير المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن الفصل 32 من القانون المذكور ينص على أن حق الشفعة يتقادم بمضي سنة واحدة ابتداء من تاريخ تقييد المبيع أن لم يحضره الشركاء وأن هذا النص اعتبر تاريخ تقييد المبيع منطلقا لاحتساب أجل الشفعة، وأن المحكمة خرقت هذا النص عندما اعتبرت تاريخ الإيداع منطلقا لاحتساب أجل الشفعة وأنه بمرور سنة من تاريخ تسجيل المبيع بالرسم العقاري.

وحيث تبين صحة ما يعيبه الطاعنون على القرار ذلك أن قضاة الاستئناف عللوا قضاءهم برفض طلب الطاعنين « بأنه في شفعة العقار المحفظ يعتبر تاريخ إيداع عقد الشراء بالمحافظة العقارية وسجلها المعد لذلك هو تاريخ انطلاق احتساب أجل المطالبة بالشفعة وبمرور سنة من تاريخ الإيداع المذكور ينقضي حق الشفعة، وليس تاريخ تسجيل المبيع بالرسم العقاري... وأنه لما كان إيداع العقدين من طرف المشتري لدى المحافظة العقارية سنة 1988 بينما العرض الذي تقدم به المدعون لم يتم إلا بتاريخ 16/5/1994 أي بعد مرور أجل السنة من تاريخ إيداع عقدي الشراء لدى المحافظة فإن المدعي قد سقط أجل مطالبته بالشفعة ». مع أنه من جهة فإن المراد بالتقييد في نص الفصل 32 من ظهير 1915/6/02 هو تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والرهون كما هو مستفاد من مقتضيات الفصل 75 من ظهير 1913/8/12 في شأن التحفيظ العقاري، لا مجرد إيداع العقد الذي إنما يعتبر جزءا من مرحلة سابقة عن التسجيل التي تنظمها الفصول 78 -74-72 من نفس هذا الظهير، ومن جهة أخرى فإن التسجيل بالرسم العقاري هو وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة ويفترض العلم به من طرف الجميع، ومن تم فإن الشفعة إنما يتقيد طبقا للفصل 32 المشار إليه أعلاه بأجل السنة ابتداء

من تاريخ تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ لا بإيداعه بين يدي هذا الأخير الأمر الذي لا يفترض العلم به من طرف الغير، وبالتالي لا يشكل بالنسبة للشفيع انطلاقا بداية احتساب أجل الشفعة، وأن قضاة الاستئناف عندما رفضوا دعوى الطاعن للعلل المشار إليها أعلاه فإنهم طبقوا الفصل 32 من ظهير 1915/6/02 تطبيقا خاطئا وخرقوا المقتضيات القانونية المذكورة أعلاه مما يعرض القرار للنقض. وحيث إن من حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها بهيئة أخرى طبق القانون.

لهذه الأسباب:

- قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها طبق القانون بهيئة أخرى، وبالصائر على المطلوب.
- كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.