CCass,30/01/1985,81156

Identification			
Ref 20687	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 270
Date de décision 19850130	**N° de dossier** 81156	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Vente, Remboursements, Préemption, Inscription, Effets, Définition, Améliorations
Base légale Article(s) : 75 - Dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière	**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 160

Résumé en français

Toute inscription au livre foncier s'opère au moyen d'énonciations sommaires. Elle est datée et porte la signature du conservateur, à peine de nullité. Le dépôt de la réquisition et des pièces à la conservation ne peut valoir publicité dans les livres fonciers. Les améliorations visées à l'article 25 du code foncier dans le cadre de l'exercice du droit de préemption sont celles apportées par l'acquéreur au bien immobilier par ses propres moyens. La plus-value résultant du développement économique n'a donc pas le caractère d'amélioration, au sens de l'article susmentionné.

Résumé en arabe

التسجيل في العقار المحفظ الذي يقع به اشهار الحق الذي يجعله المشرع قرينة على افتراض العلم به في مواجهة الكافة هو الذي يقع وفق ما هو محدد في الفصل 75 من ظ 12–8–1913 بتسجيل المحافظ في الرسم العقاري البيانات الموجزة عن الحق المراد اشهاره مؤرخة وممضى عليها من طرفه . ايداع الطلب والوثائق بسجل الايداع بالمحافظة لا يرقى الى درجة اشهار الحق بتسجيله بالرسم العقاري . يطبق اجل 3 ايام المنصوص عليها في الفصل 974 من ق ز ع في حالة تعدد الشركاء حيث يكون لكل واحد منهم ان يشارك في شعفة الجزء المبيع بنسبة حصته فاذا لم يمارس احدهم هذا الحق داخل الاجل وجب على الشريك الاخر ان يشفع جميع الجزء المبيع حتى لا تتجزأ الشفعة ويكون عليه في هذه الحالة ان يدفع ما ينوب حصة من لم يمارس حق الشفعة في الثمن داخل اجل ثلاثة ايام . ما يقصد بالتحسينات في مفهوم الفصل 25 من القانون العقاري هي ما يتم بفعل المشترى نتيجة نفقات يبذلها في تحسين وضعة العقار ما لا يتم نتيجة التطوارت الاقتصادية من ارتفاع في قيمة العقار .

Texte intégral

قرار رقم : 270 ـ بتاريخ 30/01/1985 ـ ملف عدد : 81156 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطلوب نقضه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 12 نونبر 1974 ان الابيض التهامي رفع دعوى امام اقليمية فاس سابقا بتاريخ 7 يناير 1972 يعرض فيها انه مالك على الشياع في العقار المحفظ بالرسم العقاري 10040 وان زينب الوزاني اشترت على الشياع من البائعة لها فاطمة التبر جزءا من العقار وسجلت شراءها على الرسم العقاري بتاريخ 15 يناير 1971 وانه قام بعرض وايداع الثمن والمصاريف لفائدة المشترية بتاريخ 24 يونيه 1971 طالبا الحكم له باستحقاق الشفعة فاجابت المدعى عليها بان تسجيل الشراء وقع بالمحافظة بتاريخ 15 يناير 1965 لا سنة 1971 وبعدما ادلى المدعي بشهادة من المحافظة العقارية تفيد ان الشراء سجل بتاريخ 15 يناير1971 قضت المحكمة باستحقاق الشفعة ايد استئنافيا ارتكازا على ان الشراء سجل بالمحافظة بتاريخ 15 يناير 1971 وان الشفيع مارس حقه في الشفعة داخل الاجل القانوني الذي هو سنة من التاريخ المذكور . فطعنت المشفوع منها في قرار محكمة الاستئناف بالنقض وبسبب خطا مادي يتعلق بتحديد تاريخ عرض وايداع الثمن نقض المجلس الاعلى قرار محكمة الاستئناف غير ان الشفيع طلب تصحيح هذا الخطا في قرار المجلس الذي اصدر بتاريخ 28 مارس 1984 قرارا بالعدول عن قرار النقض . فيما يتعلق بالفرع الاول والثاني من الوسيلة الاولى : حيث عابت المشفوع منها على قرار محكمة الاستئناف ان المحكمة اعتبرت ان تسجيل الشراء تم بتاريخ 15 يناير 1971 ارتكازها منها على التاريخ المثبت على الرسم العقاري في حين ان الطاعنة قدمت طلب تسجيل شرائها قبل ذلك وسلم لها وصل بالاداء يحمل تاريخ 29 مايو 1965 وانه اذا كان قد تاخر التسجيل على الرسم العقاري لسبب يرجع الى ادارة المحافظة فانها قد قدمت كل ما كان يلزم لهذا التسجيل قبل ذلك وان كلمة التسجيل الواردة في القانون لا يتحقق مدلولها فقط بالتقييد بالرسم العقاري الذي تتوفر به صفة الاشهار بل ان التسجيل يتحقق عندما يقوم صاحب حق عيني بكل ما يلزم لاشهار حقه وانه لا يوجد تسجيل تام ونهائي واخر ليس كذلك كما تقول المحكمة وان الفصل 67 من ظهير 12 غشت 1913 لا يشير الى شيء من هذا واشارت الطاعنة متسائلة الى ان الفصول 66 و67 و69 من الظهير المذكور تجد مجالا لايداع طلب التسجيل ... مثل التسجيل سواء بسواء وان المطلوب في النقض اذن له بمقتضى امر صدر بتاريخ 13 يونيه 1971 لتقديم العرض والايداع فكان عليه ان يقوم بذلك داخل اجل ثلاثة ايام عملا بالفصل 974 من ق ز ع الذي يعتبر واجب التطبيق حتى في حالة العقار المحفظ وان عدم احترام هذا الاجل يستوجب التصريح بعدم استحقاق الشفعة . لكن بناءا على الفصلين 31 و32 من ظهير 2 يونيه 1915 المتعلق بالعقار المحفظ فهناك اجال ثلاثة لممارسة حق الشفعة اجل ثلاثة ايام اذا بلغ الشراء الى الشفيع تبليغا رسميا واجل الشهرين اذا كان الشفيع قد حضر مجلس عقد الشراء وفي غير هاتين الحالتين فان اجل الشفعة هو سنة واحدة من تاريخ اشهار الشراء بتسجيله على الرسم العقاري والتسجيل الذي يقع به اشهار الحق الذي جعله المشرع قرينة على افتراض العلم به في مواجهة الكافة هو الذي يقع وفق ما هو محدد في الفصل 75 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ الذي ينص على ما يلي : يباشر كل تسجيل بالسجل العقاري بيانات موجزة « عن الحق المراد اشهاره » تؤرخ ويمضي عليها من طرف المحافظ والا كان باطلا، ولما كان الشفيع حسب الوقائع الثابتة امام قضاة الموضوع في هذه القضية لم يبلغ بالشراء ولا كان حاضرا في مجلس عقد البيع فان اجل الشفعة هو سنة واحدة من تاريخ تسجيل الشراء على الرسم العقاري الذي هو 15 يناير 1971 حسب ما هو ثابت امام قضاة الموضوع من شهادة المحافظة . وقد قدم الشفيع طلبا الى رئيس المحكمة الابتدائية بتاريخ 8 يونيه 1971 للترخيص له بعرض وايداع الثمن على ذمة المشفوع منها التي رفضت العرض ووقع ايداع المبلغ بعد ذلك بصندوق المحكمة خلال نفس الشهر والسنة فيكون بهذا قد مارس الشفعة داخل اجل السنة من تاريخ تسجيل الشراء بالرسم العقاري وتكون المحكمة على صواب لما استجابت لطلبه وقضت له بالشفعة، اما فيما يتعلق بايداع الطلب والوثائق بسجل الايداع بالمحافظة بتاريخ 28 مايو 1971 فان هذا الاجراء لا يرقى الى درجة اشهار الحق بتسجيله بالرسم العقاري الذي يعتبره القانون قرينة على افتراض العلم به في مواجهة الكافة وتكون المحكمة على وصواب لما لم تلتفت لهذا الدفع الذي رفضته صراحة . وفيما يتعلق بالدفع القائل بانه كان على الشفيع ان يقوم بايداع الثمن خلال اجل ثلاثة ايام من تاريخ الترخيص له بذلك اعتمادا على

الفصل 974 من ق ز ع فان المحكمة لم تكن ملزمة بالجواب عليه لان هذا الفصل انما يطبق في حالة تعدد الشركاء حيث يكون لكل واحد منهم ان يشارك في الشفعة للجزء المبيع بنسبة حصته في العقار فاذا لم يمارس احدهم هذا الحق داخل الاجل وجب على الشريك الاخر ان يشفع جميع الجزء المبيع حتى لا تتجرا الشفعة « الفصل 34 من ق العقاري » ويكون عليه في هذه الحالة ان يدفع ما ينوب حصة من لم يمارس حق الشفعة في الثمن داخل اجل ثلاثة ايام. ولم يكن في هذه القضية شريك غير الطاعن لم يمارس حق الشفعة حتى تطبق في حقه مقتضيات هذا الفصل فيكون الفرع الاول والثاني من الوسيلة الاولى غير مبنيين على اساس . فيما يتعلق بالفرع الثاني من الوسيلة الاولى . حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق القانون لخرق القانون لكونها دفعت بكون الشفيع لم يعرض عليها ثمن التحسينات والفرق في ثمن العقار بين تاريخ الشراء وتاريخ الشفعة وان تعليل المحكمة بان الفرق في الثمن لا يدخل ضمن تحسينات العقار مخالف للقانون . لكن ما يقصد بالتحسينات في مفهوم الفصل 25 من القانون العقاري المحتج به هي التي تتم بفعل المشتري نتيجة نفقات يبذلها في تحسين وضعية العقار اما ما يتم نتيجة التطورات الاقتصادية من ارتفاع في قيمة العقار فلا يدخل في مفهوم التحسينات المنصوص عليها في هذا الفصل وقد رفضت المحكمة عن صواب دفع الطاعنة في هذا الشان لعدم اثبات وجود تحسينات بالمعنى المذكور ولكون مسالة الفرق في الثمن ليس من قبيل هذه التحسينات فالفرع الاخير من الوسيلة عديم الاساس . فيما يتعلق بالوسيلة الثانية : حيث تعيب الطاعنة القرار بكونها دفعت بفساد المسطرة لعدم ادخال المحافظ في دعوى الشفعة الا ان المحكمة لم تجب على هذا الدفع . لكن لا يوجد في القانون ما يوجب ادخال المحافظ في دعوى الشفعة لهذا لم تكن المحكمة ملزمة بالجواب على هذا الدفع الذي لم يكن له على قضائها عديمة الجدوى . لهذه الاسباب ونظرا لقرار اعادة النظر : قضى برفض الطلب وعلى صاحبته بالصائر . الرئيس : السيد محمد عمور ـ المستشار المقرر : السيد احمد عاصم . المحامي العام : السيد الشبيهي . المحاميان : الاستاذة المعروفي والاستاذ الكوهن .