

CCass,4/03/1992,4180/87

Identification			
Ref 20757	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 602
Date de décision 19920304	N° de dossier 4180/87	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Prix de vente et frais, Paiement ou consignation, Montants, Connaissance, Amendes	
Base légale		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 112	

Résumé en français

L'exercice du droit de préemption suppose l'offre ou le versement des sommes dont il a eu connaissance ou qui étaient nécessaire à la conclusion de la vente outre le prix de vente. N'a pas donné de base légale à sa décision l'arrêt qui a rejeté la demande d'exercice du droit de préemption au motif que le demandeur n'a pas payé ou offert de payer d'autres frais outre les frais d'enregistrement sans préciser s'il en avait connaissance ou s'il était présumé en avoir connaissance dès lors qu'elles étaient inscrites au verso de l'acte de vente Le remboursement de l'amende résultant d'une faute de l'acquéreur ne peut être remboursé.

Résumé en arabe

– لا يلزم الشفيع بعرض أداء إلا ما كان على علم به أو يفترض فيه ذلك من المصاريف التي أداها المشفوع منه وكان آداؤها من مستلزمات البيع زيادة على الثمن. – تكون المحكمة قد أساءت تطبيق القانون حيث قضت برفض دعوى الشفيع لكون الشفيع لم يعرض ولم يودع مصاريف أخرى زيادة على مصاريف التسجيل دون أن تبين إن كان على علم بها أو يفترض فيه ذلك لكونها مسجلة على عقد الشراء أو بالرسم العقاري. – الغرامة التي تكون واجبة على المشتري نتيجة خطأ صادر عنه لا يلزم بها الشفيع.

Texte intégral

قرار رقم 602، بتاريخ 4/1992/3، ملف رقم 87-4180 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يتعلق بالوسيلة الوحيدة للنقض بناء على الفصل 25 من القانون العقاري لسنة 1915 فإن المصاريف التي يلزم الشفيع بأدائها زيادة على الثمن هي تلك المبالغ التي تعد من مستلزمات البيع ويكون الشفيع على علم بها أو يفترض فيه ذلك. حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 27 مارس 1987 بالملف 182 - 85 - 37 أن الطاعن الزباني مصطفى رفع دعوى على المطلوب ضده شهاب بوشعيب يطلب فيها شفعة ما اشتره على الشيعاء في العقار المحفظ بالرسم 111878 في 1511 بمقتضى عقد سجل بالمحافظة بتاريخ 1 - 2 - 1982 وذلك بعدما عرض وأودع الثمن والمصاريف على اعتبار أن الثمن هو 14000 درهما والمصاريف المختلفة الباقية من الرسوم والغرامة وعندما أجاب المدعى عليه الذي وقع بعدم عرض كافة المصاريف وعدم احترام أجل الشفعة أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها باستحقاق الشفعة بناء على أن المشفوع منه لم يثبت المبالغ الناقصة التي ادعى عدم عرضها كما لم يثبت أن الشفيع كان حاضرا في مجلس العقد ألغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الدعوى بناء على أن الثمن هو 14000 درهما وأن الشفيع أودع 15025 درهما وأنه بعد الاطلاع على الوثائق تبين أن المشفوع منه أدى أكثر من 15043 مفصلة كالتالي 14000 درهما ثمن الشراء و1029 درهما واجبات الرسوم والذعيرة زيادة على أجرة تحرير العقد. حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الوحيدة للنقض بكون الشفيع لا يلزم إلا بالمصاريف التي تعرف عليها وأن المحكمة أخذته بعدم عرض قيمة تحرير العقد مع أنه لم يكن على علم بها. حقا فإن الشفيع لا يلزم بعرض وأداء إلا ما كان على علم به أو يفترض فيه ذلك من المصاريف التي أداها المشفوع منه وكان أداؤها من مستلزمات البيع زيادة على الثمن وأن المحكمة رغم تأكيدها على أن الطاعن عرض وأودع زيادة على الثمن 1029 درهما مقابل التسجيل والذعيرة والتبر رفضت استحقاقه الشفعة بناء على أنه لم يودع بقية المصاريف الأخرى كمقابل تحرير العقد دون أن تبين بأسباب ما إذا كان الشفيع على علم بهذه المصاريف الزهيدة أو كان من المفروض أن يكون على علم بها لكونها مسجلة على ظهير عقد الشراء أو على الرسم العقاري علاوة على أن الغرامة التي تكون واجبة على المشتري نتيجة خطأ صادر عنه لا يلزم بها الشفيع وأن المحكمة لما بتت في الدعوى على هذا النحول تجعل لما قضت به أساسا صحيحا في القانون وعرضت قرارها للنقض. لهذه الأسباب قضى بالنقض والإحالة. الرئيس: السيد عمور المستشار المقرر: السيد أحمد عاصم المحامي العام: السيد سوهيل الدفاع: د. جعفر - د. دراكي