CCass,8/01/2004,3632/1/4/02

Identification			
Ref 20680	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 83
Date de décision 20040108	**N° de dossier** 3632/1/4/02	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Forclusion, Délai d'exercice
Base légale	**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 154

Résumé en français

Le délai d'exercice du droit de préemption est un délai de forclusion qui n'est pas susceptible d'interruption. Il doit être exercé dans le délai d'un an à compter de la connaissance de l'achat . Si L'action tendant à l'exercice du droit de préemption est rejetée la nouvelle demande doit être déposée dans le même délai d'un an sous peine d'irrecevabilité.

Résumé en arabe

أجل الشفعة محمد في سنة من تاريخ علم الشفيع بالشراء وهو أجل سقوط لا ينقطع ولا يتوقف.

Texte intégral

قرار عدد 83، صادر بتاريخ 8/1/04، ملف مدني عدد 3632/1/4/02 باسم جلالة الملك بتاريخ: 8/1/04 إن الغرفة المدنية: القسم الثالث من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه: بين: السيد محمد بن أحمد بن العربي الزكاري. عنوانه: حي عين أبي فارس، زنقة كليدة رقم 85، وزان. نائبه: ذان، محمد اليطفتي ومحمد القدوري المحاميان بالرباط والمقبولان للترافع لدى المجلس

الأعلى. الطالب وبين: السيدة الخجالي السعدية، عنوانها: حي الرمل، درب الخليفة، رقم 27، وزان. نائبها: ذ. عبد الكريم المساوي المحامي بالرباط والمقبول للترافع لدى المجلس الأعلى. المطلوبة بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 23/7/02 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبيه الأستاذين محمد القدوري ومحمد اليطفتي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة الصادر بتاريخ 22/5/02 في الملف عدد: 216/2001. وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 5/5/03 من طرف المطلوبة ضده النقض بواسطة نائبها الأستاذ عبد الكريم المساري والرامية إلى رفض الطلب. وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف. وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974. وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 20/11/03. وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 8/1/04. وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم. وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد وافي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد العربي مريد. وبعد المداولة طبقا للقانون حيث تفيد محتويات الملف والقرار عدد 386 الصادر عن استئنافية القنيطرة بتاريخ 22/5/02 في الملف عدد 216/01 أن المطلوبة في النقض الخجالي السعدية التمست بمقتضى مقالها المؤدى عنه بوزان بتاريخ 14/11/89 الحكم على الطاعن الزكاري محمد بن أحمد باستحقاقها شفعة ما باعه له أخواتها وزوجة أبيها على الشياع في جميع بلاد عرصة البحائر والجنان الواقعين بالمسرح ضواحي وزان مع أدائه اليمين على أن ظاهر الثمن الذي اشترى به كباطنه. وعززت طلبها بالقرار الاستئنافي عدد 6963 بتاريخ 15/11/88 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي الذي ألغى دعوى المطلوبة السابقة على حالتها وبموجب إثبات الشركة عدد 3011 المستفسر تحت عدد 3012 وبنسختين من عقدي الشراء عدد 982 وعدد 987 وتخلف الطاعن ونصب عنه قيم وأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها القاضي لفائدة المطلوبة باستحقاقها شفعة سبعة وخمسين جزءا من أصل أربعة وستين جزءا في المدعى فيه من يد الطاعن بعد أدائها ثمن الشراء ومصاريف التسجيل والتحرير وعلى الطالب أداء اليمين على أن الثمن ظاهره كباطنه وأيدته محكمة الاستئناف بعلة أن الشراء انصب على أجزاء مشاعة من المدعى فيه وأن الشفيعة أثبتت الشركة مع البائع للطاعن بمقتضى موجب اللفيف المستفسر الذي استدلت به. وهذا هو القرار المطعون فيه بوسيلتين اثنتين أجابت عنهما المطلوبة برفض الطلب. حيث يعيب الطاعن في وسيلتي النقض مجتمعتين القرار بخرقه القانون وقواعد الفقه وفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه ذلك أن المقرر قانونا أن أجل الشفعة محدد في سنة من تاريخ علم الشفيع بالشراء وهو أجل سقوط لا ينقطع ولا يتوقف والثابت من أوراق الملف أن المقال الأول الذي تقدمت به المطلوبة في النقض للمطالبة بالشفعة وأسفر عن صدور القرار القاضي بإلغاء دعواها السابقة لم يرفع إلا سنة 1993 بعد أكثر من السنة على علمها بالشراء الواقع بتاريخ 31/8/81 وأن المقال الثاني في الدعوى الحالية لم يرفع إلا بتاريخ 14/11/89 أي بعد الشراء بأزيد من ثمان سنوات مما كان معه المقالان معا مقدمين خارج الأجل القانوني للشفعة والمحكمة لما قبلت دعوى المطلوبة استنادا إلى كونها مقدمة داخل السنة من صدور القرار الصادر في الدعوى الأولى مع أن هذه الأخيرة هي نفسها كانت خارج الأجل تكون قد خرقت قواعد الفقه والقانون وعرضت قرارها للنقض. حيث صح ما نعاه الطاعن على القرار ذلك أن الثابت من أوراق الملف أن الشراء وقع بتاريخ 17/8/82 ورفعت الدعوى الأولى بتاريخ 3/9/83 وانتهت بصدور القرار الاستئنافي بإلغائها بتاريخ 5/11/88 ولم ترفع الدعوى الثانية إلا بتاريخ 14/11/89 أي بعد أكثر من سنة من صدور القرار المذكور مما يجعل طلب الشفعة مقدما خارج الأجل القانوني والمحكمة لما قضت بقبول الدعوى والحالة ما ذكر تكون قد خرقت القواعد الفقهية والنصوص القانونية المنظمة للشفعة وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وبإحالة الملف وطرفيه على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بحماني رئيسا والمستشارين السادة: محمد وافي مقررا وأحمد ملجاوي وعبد السلام بوزيدي ومحمد دغبر وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.