

Délai de prescription du droit de préemption et absence prolongée du copropriétaire : point de départ et interruption (Cass. civ. 2010)

Identification			
Ref 16800	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1628
Date de décision 13/04/2010	N° de dossier 1751/1/4/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés نقض القرار, protection du copropriétaire absent, Prescription extinctive, Nullité de la décision, interruption de délai, Inscription au registre foncier, Exercice du droit de préemption, retour du copropriétaire, enregistrement de la vente, Droit de propriété, Droit de préemption, délai de prescription vs délai de forclusion, Délai d'un an, Copropriété, contestation de la forclusion, effet de l'absence sur les délais, Cassation et renvoi, Vente الملكية المشتركة, انقضاء الأجل, انقطاع الأجل, تاريخ, العودة, تسجيل البيع, تسجيل الرسم العقاري, حق الشفعة, حق الملكية, حماية الشريك الغائب, سقوط الطلب, غياب طويل الأمد, مدة سنة, ممارسة حق الشفعة, نزاع قانوني, إعادة النظر في القضية Absence prolongée		
Base légale Article(s) : 32 - Dahir du 2 juin 1915 fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés	Source المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية : Revue		

Résumé en français

La Cour Suprême, saisie d'un pourvoi contre un arrêt ayant rejeté une demande de droit de préemption formulée par un copropriétaire absent du territoire national depuis plus de trente ans, précise la nature du délai d'un an prévu par l'article 32 du Dahir du 2 juin 1915.

La Cour d'appel avait considéré ce délai comme un délai de forclusion, insusceptible d'interruption, courant à compter de l'inscription de la vente au registre foncier, ce qui avait conduit au rejet de la demande présentée tardivement.

La Cour Suprême rappelle que ce délai constitue une prescription, susceptible d'interruption et de suspension, notamment en cas d'absence prolongée du copropriétaire, laquelle empêche l'exercice du droit de préemption. Elle en déduit que le point de départ du délai doit être fixé à la date du retour effectif du copropriétaire, et non à celle de l'inscription de la vente.

En conséquence, la Cour Suprême casse et annule l'arrêt attaqué, et renvoie l'affaire pour un nouvel

examen conforme à ces principes, affirmant ainsi la protection du droit de préemption face aux effets de l'absence prolongée.

Résumé en arabe

أجل الشفعة هو أجل تقادم و ليس أجل سقوط، ويُخضع بالتالي للانقطاع و التوقف.

Texte intégral

القرار عدد: 1628، المؤرخ في: 13/4/2010، ملف مدني عدد: 1751/1/4

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراڭش بتاريخ 15/2/2007 تحت عدد 165 في الملف عدد 2988/7/05 أن المدعي طالب النقض الناسمي مولاي أحمد تقدم بتاريخ 23/5/2003 أمام المحكمة الابتدائية بابن جرير بمقال افتتاحي ثم تقدم بمذكرة توضيحية إضافية يعرض فيها، أنه يملك على الشياع مع المعيار محمد و المعيار خديجة و المعيار رشيدة و المعيار محمد الكبير و المعيار عبد العاطي و المعيار عبد الرزاق و المعيار صباح العقار المسمى « أبو سالم » ذا الرسم العقاري عدد 5865/22 الكائن بدائرة سidi بوعلام جماعة أولاد عكيل و إسلام الكبير قلعة السراغنة، وأن شركاء المذكورين باعوا أنصابهم فيه للمدعي عليه المطلوب في النقض لعزيز رحال بمقتضى رسم علي عدد 181 مسجل بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 16/2/1988، و أنه كان متغيباً عن المغرب مدة تفوق ثلاثين سنة، إذا كان يقيم بدولة السويد منذ تاريخ 1/11/1965، مما حال دون علمه بالبيع الذي وقع في غيبته، و لم يعلم به إلا بعد رجوعه للمغرب بتاريخ 4/6/2002. وأنه قام بعرض الثمن و المصادرات على المدعي عليه و بإيداعها بصناديق المحكمة بعد رفضه للعرض العيني. ملتمسا الحكم بالصادقة على العرض العيني و بشفعته للحصص المبوبة و بتمكينه منها و بخلع المدعي عليه عنها و بأمر المحافظ على الأماكن العقارية بتسجيل الحكم في الرسم العقاري المدعي فيه.

أجاب المدعي عليه بأن طلب الشفعة قد سقط لمرور أكثر من سنة على تقييد البيع بالرسم العقاري، إذ البيع قد قيد بالرسم العقاري المدعي فيه بتاريخ 1998/2/16، و أن طلب الشفعة لم يعلن المدعي إلا في سنة 2003.

و بعد تبادل المذكرات بين الطرفين، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الدعوى، فاستأنفته المدعي، و أصدرت المحكمة الاستئناف بعد إجراء بحث بمكتب المستشار المقرر قرارا قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي، و هذا القرار المطعون فيه بالنقض بالوسائلتين.

في شأن الفرع الأول من وسيلة النقض الثانية.

حيث يعيب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه أعمل مقتضيات الفصل 32 من ظهير 1915/6/2 على إلقاءه، و لم يراع أن العارض و قضيته غير مشمولين بالفصل 32 المذكور، إذ أن قضية العرض و وضعيته يكتسبان صبغة استثنائية هي الحالة المنصوص عليها في العارض هو حالة استثنائية جداً تنظمها قواعد القانون العام الذي في نازلة الحال يستغرق حتى القانون الخاص في الفصل 32 المشار إليه أعلاه، إذ الغياب بالنسبة لحالة العارض يشكل إكراها يحول و يمنع من ممارسة حق الشفعة، و يجوز

مباشرة هذا الحق بعد زواله وارتفاعه ولو بعد انقضاء أجل السنة إليه لا يبدأ إلا من تاريخ رجوعه إلى المغرب وهو 4/6/2002. مما يكون معه القرار المطعون فيه معرضًا للنقض.

حيث تبين صحة ما عاب به الطالب القرار المطعون فيهن ذلك أن المحكمة مصدرته عالت قضاءها بما يلي: أن أجل الشفعة في القانون العقاري لسنة 1915 أجل سقوط لا أمد تقادم، و بالتالي فإنه يسري في مواجهة الكافة و لا يخضع للانقطاع و لا للتوقف لأي سبب كان... وأن هذا الأجل في نازلة الحال هو سنة من تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري للبيع المطلوبة الشفعة فيه، قرينة على تحقق العلم به للكافية... و هي قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس، مما لا جدوى معه لمناقشته تتحقق الغيبة و مدى تأثيرها على النازلة. و أن البيع المنصبة عليه الشفعة في نازلة الحال قد تم تسجيشه بالرسم العقاري بتاريخ 1998/2/16... و دعوى الشفعة بشأنه خاصة إيداع الثمن و مصروفات العقد لم يتم إلا بتاريخ 2003/5/23 بإقرار المستأنف و بالثابت من محضر ووصل الإيداع المدللي بهما، الشيء الذي يكون به أجل الشفعة الذي هو سنة قد فات ». في حين أن جل السنة المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 1915/6/2، خلافاً لما جاء في القرار المطعون فيه، هو أجل تقادم لا أجل سقوط و يخضع وبالتالي للانقطاع و التوقف، و أنه كان على المحكمة للقرار المطعون فيه و في هذه، أن تناقش تحقق غيبته الطالب من عدمها و مدى تأثيرها على الأجل في النازلة وفق ما سبق ذكره، و أنها لما تفعل، و عالت قضاءها بعمل المذكورة، و رتبت على ذلك القول برفض الدعوى، تكون قد جعلت قرارها غير مرتكز على أساس قانوني سليم، و عرضته وبالتالي للنقض و الإبطال.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد ب الهيئة أخرى طبقاً للقانون و يتحمل المطلوب في النقض المصارييف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحكومية متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخيمي رئيسا و المستشارين الساده: عبد السلام البركي مقررا و عبد قديم عثمانى و عائشة القاردي أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد اللطيف أجزول و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواوي.