

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

Identification			
<b>Ref</b> 16800	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1628
<b>Date de décision</b> 13/04/2010	<b>N° de dossier</b> 1751/1/4/2008	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> 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 immobilière, الملكية المشتركة, نزاع قانوني, ممارسة حق الشفعة, مدة, سنة, قرارات محكمة النقض, غياب طويل الأمد, سقوط الطلب, إعادة النظر في القضية, حماية الشريك الغائب, حق الشفعة, تسجيل الرسم العقاري, تسجيل البيع, تاريخ العودة, انقطاع الأجل, انقضاء الأجل, حق الملكية, Absence prolongée	
<b>Base légale</b> Article(s) : 32 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés		<b>Source</b> 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، و يخضع بالتالي للانقطاع و التوقف.

## Texte intégral

القرار عدد: 1628، المؤرخ في: 13/4/2010، ملف مدني عدد: 1751/1/4/2008

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش 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 بآبن جريب بمقال افتتاحي ثم تقدم بمذكرة توضيحية إضافية يعرض فيهما، أنه يملك على الشياح 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 سيدي بوعثمان جماعة أولاد عكيل و إسلام الكبير قلعة السراغنة، و أن شركاء المذكورين باعوا أنصاهم فيه للمدعى عليه المطلوب في النقض لعزیز رحال بمقتضى رسم عدلي عدد 181 مسجل بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 16/2/1988، و انه كان متغيبا 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. و أنه قام بعرض الثمن و المصاريف على المدعى عليه و بإيداعها بصندوق المحكمة بعد رفضه للعرض العيني. ملتمسا الحكم بالمصادقة على العرض العيني و بشفعته للحصص المبيعة و بتمكينه منها و بتخلي المدعي عليه عنها و بأمر المحافظ على الأملاك العقارية بتسجيل الحكم في الرسم العقاري المدعى فيه.

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

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 2/6/1915 على إطلاقه، و لم يراع أن العارض و قضيته غير مشمولين بالفصل 32 المذكور، إذ أن قضية العرض ووضعيته يكتسبان صبغة استثنائية هي الحالة المنصوص عليها في العارض هو حالة استثنائية جدا 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 و ارتفاعه و لو بعد انقضاء أجل السنة إليه لا يبدأ إلا من تاريخ رجوعه إلى المغرب و هو 4/6/2002. مما يكون معه القرار المطعون فيه معرضا للنقض.

حيث تبين صحة ما عاب به الطالب القرار المطعون فيهن ذلك أن المحكمة مصدرته علقت 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... و أن هذا الأجل في نازلة الحال هو سنة من تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري للبيع المطلوبة الشفعة فيه، قرينة على تحقق العلم به للكافة... و هي قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس، مما لا جدوى معه لمناقشة تحقق الغيبة و مدى تأثيرها على النازلة. و أن البيع المنصبة عليه الشفعة في نازلة الحال قد تم تسجيله بالرسم العقاري بتاريخ 16/2/1998... و دعوى الشفعة بشأنه خاصة بإداع الثمن و مصروفات العقد لم يتم إلا بتاريخ 23/5/2003 بإقرار المستأنف و بالثابت من محضر ووصل الإداع المدلى بهما، الشيء الذي يكون به أجل الشفعة الذي هو سنة قد فات «. في حين أن جل السنة المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 2/6/1915، خلافا لما جاء في القرار المطعون فيه، هو أجل تقادم لا أجل سقوط و يخضع بالتالي للانقطاع و التوقف، و أنه كان على المحكمة للقرار المطعون فيه و الحالة هذه، أن تناقش تحقق غيبته الطالب من عدمها و مدى تأثيرها على الأجل في النازلة وفق ما سبق ذكره، و أنها لما تفعل، و علقت قضاءها بعلل المذكورة، و رتبت على ذلك القول برفض الدعوى، تكون قد جعلت قرارها غير مرتكز على أساس قانوني سليم، و عرضته بالتالي 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، و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوب في النقض المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد الخيامي رئيسا و المستشارين السادة: عبد السلام البركي مقررا و عبد قديم محمد عثماني و عائشة القادري أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد عبد اللطيف أجزول و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.