

**Droit de préemption (choufaa) :
le délai légal d'exercice est un
délai de déchéance non
susceptible d'interruption ni de
suspension (Cass. civ. 2004)**

Identification			
Ref 16966	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2548
Date de décision 20040915	N° de dossier 2548/1/4/2003	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Suspension du délai (non), Rejet, Point de départ du délai, Interruption du délai (non), Indivision, Immeuble non-immatriculé, Forclusion, Droit de préemption (choufaa), Délai de préemption, Délai de déchéance, Connaissance certaine de la vente, Action en justice	
Base légale		Source Revue : Al Ichâa الإشعاع	

Résumé en français

Le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption (choufaa) est un délai de déchéance qui n'est susceptible d'aucune interruption ni suspension. Ce délai court à compter de la date de la connaissance certaine de la vente par le titulaire du droit. En conséquence, justifie légalement sa décision la cour d'appel qui déclare l'action en préemption irrecevable comme tardive, dès lors qu'elle a été intentée plus d'un an après la date à laquelle le préempteur a manifesté sa connaissance certaine de la vente en introduisant une première action, quand bien même celle-ci aurait été jugée irrecevable.

Résumé en arabe

– المحكمة محايدة و غير ملزمة بمساءلة الطالبة عن سبب تأخيرها عن تقديم دعواها.
– المستقر قضاء ان اجل الشفعة هو اجل سقوط و لا يقبل الإيقاف.

Texte intégral

القرار عدد 2548، الصادر عن المجلس الأعلى في 15/09/2004، بالملف المدني عدد 2548/1/4/2003

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه عدد 196/03 الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 02/07/2003 – ملف عدد 378/03 – ان الطالبة عائشة لعشاش تقدمت بمقال أمام ابتدائية فاس مؤدى عنه بتاريخ 07/03/2002 عرضت فيه أنها ورثت أرضا عن والدها محمد لعشاش مع اخوته و أبيهم بموجب عقد 101 توجد بمزارع أولاد الحاج الواد، جماعة قنصرة، مساحتها 07 هـ و 27 آر حسب حدودها بالمقال، وان المدعى عليهم اشتروا في الشياح 1/3 من الأرض المذكورة بمساحة 02 هـ و 40 آر بمقتضى العقد عدد 165 و بتاريخ 19/10/1999، وأنها ترغب في شفعة الجزء المبيع، ملتزمة الحكم تمكينها من شفعة المدعى فيه، و عززت مقالها بعقد و صورة ملكية و إرث و شهادة مطابقة الاسم.

و أجاب المدعى عليهم بان دعوى الشفعة قدمت خارج الأجل، على أساس ان البيع كان في 29/10/1999 و الدعوى لم تقدم إلا في 07/03/2002، و قد سبق للطالبة ان تقدمت بنفس الطلب، فانتهى بعدم القبول، و ان رسم الملكية المستدل به يختلف عن شراء العارضين، و ان المدعية لم تثبت حيازتها و ملكيتها لواجبها الذي تشفع به، ملتزمين رفض الدعوى. و بعد تمام الإجراءات حكمت المحكمة بتاريخ 14/11/2002 برفض الطلب بعله ان الشياح غير متوفرة في النازلة، و استأنفته المدعية و أيدته محكمة الاستئناف، بموجب قرارها المشار الى مراجعه اعلاه، بعله ان دعوى الشفعة قدمت خارج الأجل القانوني الذي هو سنة من تاريخ علم المستأنفة، و هو القرار المطلوب نقضه بوسيلتين أجاب عنهما المطلوبون ملتزمين رفض الطلب.

الوسيلتان الأولى و الثانية مجتمعتان، و المتخذة أولاهما من خرق مقتضيات الفصل 345 من ق.م.م و نقصان التعليل، و ثانيهما من خرق حق الدفاع و نقصان التعليل. ذلك ان القرار المطعون فيه، لما اعتبر الدعوى الأولى المنتهية بعدم القبول، و الثانية المقدمة ب 17 شهرا المنتهية بعدها بعد القبول لعدم مطابقة اسم موروث العارضة مع العقد، بالرغم من تقديم الدعوى الحالية داخل اجل السنة من تاريخ 27/03/2001 و اعتبرها خارج الأجل دون ان تسال العارضة عن سبب سكوتها عن ممارسة حقها في الشفعة داخل السنة، و الذي كان بسبب القوة القاهرة، و هو ما كان يوجب على المحكمة ان تبحث فيه وفقا لما استقر عليه المجلس الاعلى، و بعدم قيامها بذلك فان قرارها جاء ناقص التعليل و معرضا للنقض.

لكن فضلا عن كون المحكمة محايدة و غير ملزمة بمساءلة الطالبة عن سبب تأخيرها عن تقديم دعواها، فان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه، عندما بتت في الدعوى حسبما اقتضاه تعليلها الذي قرر ان دعوى الشفعة قدمت خارج الأجل القانوني من تاريخ علمها اليقيني بالبيع الثابت من مقالها في 03/10/2000 و انتهى بعدم القبول بتاريخ 22/03/2001، و ان الدعوى الحالية لم تقدم إلا في 07/03/2002، و الحال ان المستقر عليه قضاء ان اجل الشفعة هو اجل سقوط و لا يقبل الإيقاف، سيما و ان العقار موضوع النزاع غير محفظ و رتب على ذلك صواب الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب الشفعة، كانت على صواب و لم تخرق أي مقتضى قانوني او دفاعي، و جاء قرارها بذلك معللا بما فيه الكفاية، و الوسيلتان على غير أساس.

من اجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و تحميل الطالبة المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بحماني، و المستشارين السادة: محمد عثمان مقرر، و عبد النبي قديم، و حمادي اعلام، و عبد السلام البركي، و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريد، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة الزواغي ابتسام.