

Droit de préemption en matière immobilière immatriculée : Le délai de l'action court à compter de l'enregistrement de la vente sur le titre foncier (Cass. civ. 2000)

Identification			
Ref 16694	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3017
Date de décision 19/07/2000	N° de dossier 920/1/4/00	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés ملكية على الشياح, enregistrement sur le titre foncier, Indivision, Offre réelle, Point de départ du délai, Préemption, Publicité foncière, Délai de préemption, Titre foncier, أجل, بيع, تسجيل, دعوى, رسم عقاري, شفعة, عرض عيني, أجل, action en préemption	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : Page : 116	

Résumé en français

La Cour Suprême a jugé que le délai de l'action en préemption d'un bien immatriculé court à compter de la date de l'enregistrement de la vente sur le titre foncier, et non de la date de la vente elle-même. Elle a rejeté les arguments des demandeurs au pourvoi relatifs à la tardiveté de l'action, à la prescription et à l'irrégularité de l'offre réelle. La décision souligne l'importance de la publicité foncière pour le calcul des délais en matière de préemption immobilière. Les moyens soulevés ont été jugés non pertinents ou irrecevables.

Résumé en arabe

تاريخ تسجيل البيع في الرسم العقاري هو التاريخ المعتبر لبداية أجل الشفعة لا تاريخ تحرير عقد البيع. المحكمة التي اعتبرت أن بداية أجل الشفعة تكون بتاريخ تسجيل عقد البيع بالرسم العقاري لا بتاريخ عقد البيع تكون قد طبقت القانون ولم تخرق مقتضيات الفصل 30 وما يليه من ظهير 02/06/1915.

Texte intégral

قرار عدد: 3017، بتاريخ: 19/07/2000، في الملف المدني عدد: 920/1/4/00

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن المطلوب تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالفقيه بن صالح بتاريخ 03/12/97، بمقال، يعرض فيه أنه يملك على الشياخ مع آخرين العقار ذا الرسم العقاري عدد 15634/س، وأن أحد شركائه على الشياخ شقيقه الشرقي بن عبد الله باع جميع واجبه فيه للمدعى عليه الطالب الأول ولموروث باقي الطالبين بمقتضى رسم شراء سجل على الرسم العقاري بتاريخ 18/10/96 وأنه رغبة منه في الأخذ بشفعة المبيع قام بالعرض العيني بتاريخ 17/12/96 ملتصا بالحكم باستحقاقه لشفعة المبيع من يد المدعى عليهم، ومدليا بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تفيد تسجيل الشراء على الرسم العقاري وبأخرى لإثبات الشياخ وبمحضر العرض العيني.

وبعد جواب المدعى عليهم بأن الدعوى مقدمة خارج الأجل القانوني لأن الشراء تم تسجيله على الرسم العقاري بتاريخ 18/10/96، وأنها مقدمة ضد من لا صفة لهم وهم ورثة الغزواني، وأن المدعى لم يدل بما يفيد تنازل باقي الشركاء على الشياخ، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه بعدم قبول الطلب بعلّة أن المدعى لم يثبت استمرار تملكه على الشياخ إلى حين البيع، فاستأنفه المدعى، مبينا في مقاله الاستئنافي أنه أرفق مقاله الافتتاحي بشهادتين من المحافظة على الأملاك العقارية تثبتان تملكه على الشياخ إلى حين البيع.

وبعد جواب المستأنف عليهم بما يؤكد أقوالهم السابقة، وبعد الأمر تمهيدا بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر، وإنجازه، وتعقيب الطرفين عليه، أصدرت محكمة الاستئناف ببني ملال بتاريخ 22/12/99 قرارا تحت عدد 1541 في القضية العقارية ذات العدد 1448/98 قضت فيه بإلغاء الحكم المستأنف، وتصديا بالمصادقة على العرض العيني وباستحقاق المستأنف لشفعة المبيع، بعلّة أن شهادة المحافظة على الأملاك العقارية الموجودة بالملف تفيد أن المستأنف كان شريكا على الشياخ في العقار موضوع الدعوى منذ سنة 1992 وأنه أبدى رغبته في الشفعة بتاريخ 02/12/96 وقام بالعرض العيني بتاريخ 17/12/96 وأن البيع مسجل على الرسم العقاري بتاريخ 18/10/96، وأن العبرة في احتساب أجل الشفعة بالنسبة للعقار موضوع الدعوى هو من تاريخ التسجيل على الرسم العقاري لا قبله، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنون القرار المذكور بخرق مقتضيات الفصل 30 وما يليه من القانون العقاري، ذلك أن البيع تم بتاريخ 22/11/58 ولم يحرك المطلوب الدعوى إلا بعد 42 سنة، أي خارج الأجل المنصوص عليه في الفصل 32 من نفس القانون، وأنه من المؤكد أن المطلوب كان عالما بالبيع لأنه باع بدوره نصيبا من نفس العقار للطالبين بمقتضى عقد مؤرخ في 23/09/65 (يدلون بصورة منه)، وبذلك تكون ممارسة حق الشفعة غير مبررة من الوجهتين الواقعية والقانونية.

لكن، حيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه كانت على صواب ولم تخرق مقتضيات الفصلين المحتج بهما، عندما اعتمدت تاريخ تسجيل الشراء على الرسم العقاري كتاريخ لاحتساب أجل الشفعة لا تاريخ البيع، فالوسيلة لذلك غير ذات أساس.

وفي شأن الوسيلة الثانية المتخذة من خرق الفصل 371 وما يليه من قانون الالتزامات والعقود والفصل 376 من نفس القانون، ذلك أن التقادم يسقط الدعوى المتعلقة بالالتزامات التبعية في نفس الوقت الذي يسقط فيه الدعوى المتعلقة بالالتزام الأصلي ولو كان الزمن المحدود لتقادم الالتزام التبعية لم ينقض بعد، وأن القرار والحالة هذه غير معلل تعليلا قانونيا وسليما.

لكن، حيث أن الوسيلة على النحو الذي وردت فيه لم تبين لا أين يتجلى خرق مقتضيات الفصلين المحتج بهما ولا عدم سلامة قانونية تحليل القرار المطعون فيه، فهي بذلك غامضة وبالتالي غير مقبولة.

وفي شأن الوسيلة الثالثة المتخذة من فساد التعليل، ذلك أنه بالرجوع إلى تعليل القرار المطعون فيه سيتأكد أنه غير معلل لأنه اعتبر الدعوى مقبولة شكلا في حين أن العرض العيني جاء في اسم الغزواني بن العربي بدل من العربي بن الغزواني وأن الغزواني بن العربي انتقل إلى عفو الله منذ سنة 1911 أضيف إلى ذلك أن البيع موضوع الشفعة تم منذ سنة 1958 أي أن حق ممارسته قد تقادم طبق القانون.

لكن فمن جهة أولى، حيث لا يتجلى لا من القرار المطعون فيه، ولا من بقية وثائق الملف أن الطالبين سبق لهم أن دفعوا أمام قضاة الموضوع بأن العرض العيني قدم في اسم الغزواني بن العربي بدلا من العربي بن العربي.

ومن جهة ثانية، وكما وقع الرد به على الوسيلة الأولى، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه كانت على صواب عندما اعتمدت تاريخ تسجيل الشراء على الرسم العقاري كتاريخ لانطلاق احتساب أجل الشفعة، فالوسيلة لذلك في وجهها الأول غير مقبولة، وفي وجهها الثاني غير ذات أساس.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.

الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.