

Droit de préemption et publicité foncière : un jugement rectifiant la date d'inscription de la vente est opposable au préempteur (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 16949	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1346
Date de décision 20040428	N° de dossier 270/1/4/2000	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Rejet, Publicité foncière, Point de départ du délai, Opposabilité du jugement, Moyen non soulevé en appel, Jugement rectificatif, Inscription sur le titre foncier, Immeuble immatriculé, Forclusion, Droit de préemption, Délai de préemption, Date d'inscription, Co-indivision, Chofâa, Autorité de la chose jugée	
Base légale Article(s) : 32 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles Article(s) : 451 - 452 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Dès lors qu'elle a constaté, d'une part, qu'un jugement avait ordonné la rectification de la date d'inscription de la vente sur les titres fonciers et, d'autre part, que le préempteur n'avait pas soulevé devant les juges d'appel le moyen tiré de l'absence d'autorité de la chose jugée de cette décision, une cour d'appel en déduit exactement que l'action en préemption, intentée au-delà du délai légal calculé à compter de la date rectifiée, devait être rejetée.

Résumé en arabe

عقد البيع - تاريخ تسجيل البيع - إصلاحه بمقتضى حكم - شفعة - أجل.
يعتبر تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري هو التاريخ الذي ثبت بمقتضى حكم قضى بإصلاح تاريخ تقييد الأثرية على الرسوم العقارية

بعدم أهمل المحافظ تسجيلها، والمحكم حينما أخذت بذلك واعتبرت أن طلب الشفعة قدم خارج الأجل القانوني تكون قد جعلت قضاءها مرتكزا على أساس a.

Texte intégral

القرار عدد1346، المؤرخ في: 28/04/2004، الملف المدني عدد: 270/1/4/2000

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطالب خيار مسعود تقدم أمام المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 28-11-1998 بأربعة مقالات عرض فيها أنه يملك على السياح العقارات ذات الرسوم العقارية عدد 4480ز و 4477ز و 4479ز وأن شريكته أمينة خيار قد باعت واجبها في العقارات المذكورة للمدعى عليه حسب العقود المؤرخة في 2-4-94 والمسجلة على الرسوم العقارية بتاريخ 9-6-97، وأنه رغبة منه في استشفاع العقار المذكور قام بعرض الثمن والمصاريف على المدعى عليه الذي رفض ذلك، فأودع المبلغ بصندوق المحكمة ملتمسا الحكم باستحقاقه شفعة الواجب المبيع وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بأسفي بتسجيل الحكم الذي سيصدر على الرسوم العقارية المذكورة، وبعد الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة حكما قضت فيه وفق الطلب، فاستأنفه المدعى عليه والغته محكمة الاستئناف وقضت برفض الطلب بعلّة أنه يتجلى من وثائق الملف ان المستأنف خيار أحمد قد استصدر حكما عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 2-12-98 تحت 782 في الملف عدد 583-98 قضى بأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بأسفي بإصلاح تاريخ تقييد العقود العرفية المؤرخة في 2-4-96 واعتبار تاريخ تقييدها على الرسوم العقارية عدد 447ز و 4480ز هو 18 أبريل 1996 بدلا من يونيو 1997 وأنه تبعا لذلك يكون افيداع الذي قام به المستأنف عليه وكذا رفعه لدعواه بالشفعة قد وقعا خارج القانوني المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 12-8-1913 وتعين تبعا لذلك إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب، وهو المطلوب نقضه.

في الشكل: حيث دفع المطلوب بعدم قبول الطعن بالنقض لأن طابع المحامي الذي قدمه لا يحمل عبارة مقبول لدى المجلس الأعلى، وأن النسخة منه لا تحمل توقيعه وغير مضمنة بها تأشيرة الرسوم القضائية رغم أن الطالب بلغ بالقرار بتاريخ 1-12-99. لكن، حيث إن أصل مقال النقض يحمل عبارة محام مقبول لدى المجلس الأعلى في اعلى الصفحة الأولى منه وأنه موقع من مقدمه الأستاذ المقري الأمغاري عبد الإله وعليه طابع الصندوق يحمل تاريخ 28-12-99 بتاريخ أداء الرسوم القضائية وتقديم المقال أمام نفس المحكمة التي أصدرت القرار، فالدفع كلها خلاف الواقع.

في شأن وسيلتي النقض مجتمعين

حيث يعيب الطاعن القرار المذكور بخرق القانون خرق الفصل 32 من ظهير 12-8-1913 ذلك انه يعتبر شريكا في العقارات موضوع الشفعة حسب شواهد المحافظة العقارية، وأن تاريخ تسجيل البيوع على الرسوم العقارية قد تم بتاريخ 9-6-97 وان العرض والإيداع قد تما بتاريخ 14-11-97 ورفع الدعوى تم بتاريخ 28-11-98 والتقييد الاحتياطي بتاريخ 15-11-97 وبالتالي تكون شروط الفصل 32 المحتج بخرقه متوفرة ورغم ذلك فإن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه رفضت طلب الشفعة معتمدة في ذلك على حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 2-12-98 في الملف عدد 583-98 قضى بأمر السيد المحافظ بإصلاح تاريخ تقييد العقود العرفية المؤرخة في 2-4-1996 واعتبار تاريخ تقييدها على الرسوم العقارية عدد 4477ز و 4478ز و 4479ز و 4480ز هو 18-4-96 بدلا من تاريخ 9-6-97 وبذلك فإن اعتماد المحكمة على هذا الحكم غير سليم، كما يعيبه بخرق الفصلين 451 و 452 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت على الحكم الابتدائي المذكور أعلاه رغم استئنائه ورغم أنه لم يجز قوة المر المقتضي به وبالتالي فإن تعليل المحكمة جاء ناقصا.

لكن، فمن جهة أولى، حيث إن مذكرة جواب الطالب عن مقال استئناف المطلوب المرفق بنسخة حكم إصلاح تاريخ تقييد الأشرية على

الرسوم العقارية لا تتضمن الدفع بعدم حيابة الحكم المذكور قوة الشيء المقضى به. ومن جهة ثانية، فإن الاعتراد بحجة حكم إصلاح تاريخ تقييد الأشرية على الرسوم العقارية أمام عدم طعن الطالب في ذلك يجعل القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس وغير خارق للفصول المعتد بخرقها.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتميل الطالب الصائر. 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: حمادي أعلام مقرا وعبد النبي قديم وعبد السلام البركي ومحمد عثمانى وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

رئيس الغرفة المستشار المقرر كاتبة الضبط