

Droit de préemption : inopposabilité de la résiliation amiable de la vente au coindivisaire préempteur (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16868	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2268
Date de décision 26/06/2002	N° de dossier 3047/1/4/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés فسخ العقد, Droit de préemption, Exception à la nullité de la vente, Immeuble immatriculé, Inopposabilité de la résiliation amiable, Part indivise, Prénottation, Remembrement rural, Délai d'un an, Rétrocession, إقالة, بيع واجب مشاع, تقييد احتياطي, شفعة, ضم الأراضي, عرض الثمن والمصاريف, أجل السنة لممارسة الشفعة, Consignation du prix et des frais	
Base légale		Source Revue : رسالة المحاماة N° : 20 Page : 184	

Résumé en français

La résiliation amiable d'une vente immobilière, qualifiée de rétrocession, est inopposable au coindivisaire préempteur dont le droit prend naissance dès la conclusion de la vente initiale. De même, la présence d'une prénotation sur le titre foncier au profit d'un tiers n'entache pas la validité de la cession au regard de l'exercice du droit de préemption.

La Cour suprême juge en outre que l'interdiction de principe des ventes au sein d'un périmètre de remembrement rural, édictée par le dahir du 25 juillet 1969, ne s'applique pas à la préemption, cette dernière constituant une exception expressément prévue par la loi et ne faisant pas obstacle à la validité de l'opération.

S'agissant des conditions de forme, l'exercice du droit de préemption est réputé valide dès lors que le prix et les frais sont consignés dans le délai d'un an à compter de l'inscription de la vente, conformément à l'article 25 du dahir du 2 juin 1915. La Cour admet la validité d'une consignation effectuée en plusieurs temps à l'intérieur de ce délai. Elle considère également comme régulier le récépissé de consignation ne portant le nom que d'un seul des préempteurs, en l'absence de tout préjudice démontré.

Résumé en arabe

ان البيع حصل في وقت كان خلاله العقار المبيع محط منازعة، وان الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري يجعل للتقييد الاحتياطي اثرا جديا من اجل الاحتفاظ مستقبلا بتسجيل الحقوق المدعاة بالرسم العقاري مع صيانتها إلى ان تصبح دعوى المنازعة نهائية.

Texte intégral

ملف مدني 3047/1/4/2001 – قرار عدد : 2268 – بتاريخ 26/6/2002

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شان وسيلة النقص الأولى

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه ومن بقية وثائق الملف، ان المطلوبين تقدما أمام المحكمة الابتدائية بمكناس، بمقال بتاريخ 12/5/2000 يعرضان فيه انه بلغ إلى علمهما ان شريكهما أ. ل المدعى عليه الأول باع جميع واجبه المشاع في الملك المسمى السعادة موضوع الرسم العقاري عدد 33701/05 بثمن اجمالي قدره 120000 درهم حسب العقد العرفي المدون بالمحافظة على الأملاك العقاري بتاريخ 9/5/2000، وان المدعى عليه المشتري الطالب الأول امتنع من قبول ثمن المبيع وتسليم العارضين القطعة المبيعة، وانه لم يفت العارضين ان عرضا مبلغ الشفعة وكذا المصاريف الضرورية، ووضع ثمن المبيع بصندوق المحكمة، ملتجئين الحكم باستحقاقهما لشفعة الحصة المبيعة للمدعى عليه أ. خ والاشهاد على كونهما مستعدين لاداء رسوم تسجيل عقد البيع بعد الادلاء بوصولات الاداء وكذا جميع المصاريف الضرورية المثبتة فعلا، وامر المحافظ على الأملاك العقارية بمكناس بتسجيل الحكم الصادر في الموضوع على الرسم العقاري والحكم على المدعى عليهما بتسليم العارضين القطعة المبيعة تحت طائلة غرامة تهديدية... ومدليين بجلسة 3/7/2000 بصورة مشهود بمطابقتها للاصل من عقد البيع وبشهادتين من المحافظ على الأملاك العقارية.

وبعد جواب المدعى عليهما بان دعوى الشفعة لم يبق لها مبرر لكونهما الغيا عقد البيع بتاريخ 15/5/2000، مدليين بصورة لعقد يتضمن ذلك الإلغاء، اصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الطلب، بعله ان نسخة الرسم العقاري تفيد تسجيل تقيد احتياطي يجعل ملكية العقار محل نزاع، فضلا عن ان العقار يخضع لمنطقة ضم الاراضي ولا وجود لما يفيد ان المبيع واقع خارج فترة المنع، وان المدعيين لم يعرضا الثمن والمصاريف، فاستأنفه المدعيان مبينين في مقال استئنافهما انه لا تاثير لا للتقييد الاحتياطي ولا لخضوع العقار موضوع النزاع لعملية ضم الاراضي على دعوى الشفعة، وانهما قاما بايداع ثمن الشراء حسب الوصل 125.

وبعد جواب المستأنف عليهما بما يؤكد اقوالهما السابقة، وادلاء المستأنفين بوصل عدد 41 بتاريخ 6/2/2001 يفيد وضع مبلغ 10000 درهم، وتعقيب المستأنف عليهما بان الوصل لا يحمل الا اسم احد المستأنفين وهو عبد الكريم فقط، اصدرت محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 27/6/2001 قرار تحت عدد 1805 في القضية العقارية ذات العدد 3923/00/7 قضت فيه بالغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بالمصادقة على العرض العيني وتبعا لذلك باستحقاق المدعيين للشفعة في الحصة التي باعها للمدعى عليه أ. ل لابنه أ. خ بمقتضى العقد العرفي المؤرخ في 27/4/2000 والمدون بالرسم العقاري بتاريخ 9/5/2000 وعليهما بتسليم الحصة المبيعة للمدعين تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 100 درهم لهما معا عن كل يوم يمتنعان فيه عن التنفيذ في مقابل ان يؤدي المدعيان للمدعى عليه أ. خ ثمن الحصة المشفوعة ومصروفات العقد والمقدر كل ذلك في مبلغ 130000 درهم وبامر المحافظ على الأملاك العقارية بمكناس بتسجيل القرار على الرسم العقاري عدد 33701/05، بعله ان لا خضوع للعقار لظهير ضم الاراضي ولا وجود للتقييد الاحتياطي

يؤثران على دعوى الشفعة، وان المستانفين اودعا في المرحلة الاستثنائية مبلغ 10000 درهم عن مصاريف العقد وهو مبلغ يغطي حتى كتابة العقد العرفي، وان كل ذلك وقع داخل الاجل القانوني، وانه لا تاثير للاقالة على دعوى الشفعة، وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور بالخرق الجوهري للقانون، خرق مبرر كون الشفعة لا تكون الا في البيع الصحيح، خرق الفصل 85 من ظهير 12/8/1913 وبنقصان التعليل بمثابة انعدامه، ذلك ان طرفي عقد البيع الطالبين بادرا بعد بضعة ايام وبالمضبط يوم 15/5/2000 إلى الاشهاد بفسخ البيع مع رجوع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التفويت، وان العقار وقت الاشهاد كان مثقلا بتحمل عقاري عبارة عن تقييد احتياطي حصل تدوينه بالرسم العقاري بناء على نزاع قضائي مقام من طرف الغير... وخير دليل على ذلك شهادة المحافظة على الأملاك العقارية التي أدلى بها المدعيان، ولذلك فان البيع حصل في وقت كان خلاله العقار المبيع محط منازعة، وان الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري يجعل للتقييد الاحتياطي اثرا جديا من اجل الاحتفاظ مستقبلا بتسجيل الحقوق المدعاة بالرسم العقاري مع صيانتها إلى ان تصبح دعوى المنازعة نهائية، وهو ما اقره المجلس الأعلى في قراره عدد 248 بتاريخ 27/5/70 المنشور بمجموعة قرارات المجلس الأعلى المادة المدنية (1966-1982) صفحة 7، وان القول بغير ذلك يجعل القرار المطعون فيه معيبا ويشوبه النقصان المؤدي إلى انعدام التعليل.

لكن، فمن جهة أولى، حيث ان العقد اللاحق بين الطرفين لاثبات الصورية وحده تجاه الغير لا اثر له، وان عقد الفسخ والاقالة المدلى به من طرف الطالبين جاء بعد ابرام عقد البيع موضوع الدعوى.

ومن جهة ثانية، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه انه اعتبر عن صواب ان عقد الفسخ المدلى به من طرف الطالبين يتضمن اقالة وهي لا تمنع من اخذ الشريك على الشيع بالشفعة ولا اثر لها على ذلك.

ومن جهة ثالثة، حيث ان مجرد التقييد الاحتياطي المتعلق بحقوق الغير لا تاثير له على وضعية الطرفين من حيث كون موضوع الدعوى متنازعا فيه، فالوسيلة لذلك في وجوها الثلاثة غير جديرة بالاعتبار.

وفي شان الوسيلة الثانية المتخذة من نقصان التعليل، وخرق مقتضيات المادة 345 من قانون المسطرة المدنية والمادة 4 الفقرة 4 مكرر من الظهير الشريف رقم 32/69/1 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 موافق 25 يوليوز 1969 المتعلق بضم الاراضي، ذلك ان المدلي بشيء قائل به وان شهادة المحافظة العقارية المدلى بها من جانب المدعيين تفيد بكل وضوح ان الملك ذات السند العقاري 33701/05 لا زال ولحد تاريخه يخضع للظهير الشريف لضم الاراضي، فالقول بان المدعى فيه لم يعد خاضعا للمقتضيات المذكورة تناقضه الوثيقة التي اعتمدها ويعتمدها المطلوبان، وان الفقرة 4 مكرر للفصل 4 من ظهير 25/7/1969 تقول بشكل صريح : ومن تاريخ نشر محضر مسطرة ضم الاراضي بالجريدة الرسمية فان كل بيع كلي أو جزئي للعقارات الموجودة في منطقة الضم أو كل تقسيم لهذه العقارات يكون باطلا بقوة القانون، فاذا كان البيع باطلا بقوة القانون، فلا شفعة في بيع مشهود قانونيا ببطلانه.

لكن، حيث ينص الفصل الثاني من الظهير المحتج به، المعدل لمقتضيات ظهير 26/9/63 إلى العمليات العقارية الواجب اجرائها بين اشخاص ذاتيين مغاربة داخل دوائر الري على انه : لا تطبق مقتضيات هذا الظهير الشريف في حالة ممارسة حق الشفعة أو الصفقة ولذلك فان المحكمة عندما اعتبرت ان البيع والشفعة صحيحان لم تخرق مقتضيات الفصل المحتج به وعللت قرارها المطعون فيه تعليلا كافيا، وان الوسيلة بالتالي غير ذات أساس:

وفي شان الوسيلة الثالثة المتخذة من نقصان التعليل، خرقت مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، والفصل 25 من ظهير 2/6/1915، فطالبوا العرض العيني رغم توفرهما على نسخة من عقد البيع حصلا عليها من سجلات المحافظة على الأملاك العقارية مما يؤكد اطلاعهما على مبلغ التسجيل والتحفيز، فانهما تعمدتا ايداع الثمن فقط دون باقي صوائر العقد، مع ان السيد الرئيس في اطار العقود المختلفة اذن لهما بعرض وايداع الثمن والمصاريف، ان بطلان العرض والايداع يترتب عنه سقوط الحق في الاخذ بالشفعة، وان المجلس الأعلى وفي قراره رقم 637 بتاريخ 28/8/91 في الملف الشرعي عدد 5977/88 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى وفي قراره رقم 637 بتاريخ 28/8/91 في الملف الشرعي عدد 5977/88 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى في ميدان الشفعة للاستاذ عبد العزيز توفيق الصفحة 87 يسير نحو اتجاه عدم قبول طلب الشفعة الذي لا تحترم فيه مقتضيات الفصل 25 من ظهير 2/6/1915 وفي القرار عدد 999 بتاريخ 24/12/80 في الملف المدني عدد 85975 منشور ب الصفحة 457 لمجموعة قرارات المجلس الأعلى (المادة المدنية 1966-1982) جاء فيه : لممارسة حق الشفعة داخل الاجل القانوني تكون العبرة بالتاريخ الذي تم فيه ايداع الثمن والمصاريف بين يدي كتابة الضبط لعرضه على المشفوع منه، وان القرار المطعون فيه حاليا وهي يعلن في منطوقه عن

التصريح بتصحيح العرض العيني يكون قد صادق على عرض ناقض يخالف روح الفصل 25 المذكور، وإن القول في صلب القرار بأن طالبي الشفعة تداركا خلال المرحلة الاستثنائية فيه أداء مصاريف العقد بمقتضى الوصل رقم 41 بتاريخ 16/2/2001 فإن دفاع العارض من خلال مذكرته الجوابية ذات تاريخ 3/4/2001 نازع في الوصل المدلى به لكونه يحمل اسم أحد المستانفين فقط ولا يتضمن مراجع العرض العيني واسم المشفوع من يده وليس هناك أي دليل بأن الفصل المشار إليه وما تضمنه من مبلغ مودع بهم أطراف الدعوى الحالية ويتعلق بمصاريف العقد المقصود في دعوى الشفعة ومع ذلك فإن الطرف المستانف لم يعقب ولم يوضح والمحكمة قبلت الوصل المذكور على علته ولم تجب عن الدفع المثار من دفاع المستانف عليهما، في هذا الموقف بالذات نقصان واضح في التعليل، ملاحظة أخرى يختم بها العارض دفاعه تتعلق بادلاء المدعين المستانفين أمام المحكمة الابتدائية بشهادتين من المحافظة العقارية أحدهما تذكر المدعى ب. س وحده كمالك مشاع والثانية تذكر المدعي الثاني ب. ع من ضمن المالكين على الشياخ... فهل معنى ذلك أن المدعو (ع) لم يكن مالكا على الشياخ وقت إبرام عقد البيع ولم تثبت ملكيته إلا بعد ذلك؟ هذا غموض كان للمحكمة أن تطلب في شأنه الإيضاح.

لكن، فمن جهة أخرى أولى، حيث يتجلى من شهادة المحافظة على الأملاك العقاري المدلى بها من طرف المطلوبين صحبة مذكرتهما المقدمة بصفة صحيحة بتاريخ 3/7/2000 أنها تضمن أن تسجيل الشراء موضوع دعوى الشفعة وقع بتاريخ 9/5/2000، وأن ثمن الشراء هو 120000 درهم، ويتجلى من محضر العرض العيني والإيداع أنهما وقعا بتاريخ 10/11/2000 أن المصاريف وضعت بتاريخ 16/2/2001، وبذلك فإن الإجراءات المذكورين كانا داخل أجل السنة من تاريخ تسجيل الشراء على الرسم العقاري. ومن جهة ثانية، وفضلا عن أن الطالبين لم يبينوا وجه تضررهما من حمل الوصل عدد 41 لاسم أحد المطلوبين، فإن المحكمة عندما لم تلتفت للدفع المتعلق به تكون قد رفضته وأجابت عنه.

ومن جهة ثالثة، فإنه يتجلى من الصورة المشهود بمطابقتها للأصل من شهادة المحافظة على الأملاك العقارية المؤرخة في 16/1/2001 والمقدمة بصفة صحيحة لمحكمة الاستئناف بتاريخ 7/6/2001 أنها تتضمن اسمي المطلوبين كمالكين على الشياخ، فالوسيلة لذلك في وجوها الثلاثة غير جديرة بالاعتبار. لهذه الأسباب :

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وبتحمل 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 محمد القري رئيسا والمستشارين السادة عبد النبي قديم مقررا حمادي اعلام ومحمد عثمانى وعبد القادر الرافي وبمحضر المحامي العام السيد العربي المريد وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبيدي حمان.

رئيس الغرفة المستشار المقرر كاتب الضبط