

**Droit de préemption sur un  
immeuble immatriculé : l'action  
en justice doit être intentée dans  
le délai de forclusion d'un an,  
l'offre réelle étant insuffisante  
(Cass. civ. 2007)**

Identification			
<b>Ref</b> 17168	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 21
<b>Date de décision</b> 20070103	<b>N° de dossier</b> 3854/1/4/2005	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Point de départ du délai, Offre réelle, Insuffisance de l'offre réelle, Inscription sur le titre foncier, Indivision, Immeuble immatriculé, Droits réels, Droit de préemption, Délai de forclusion, Cassation, action en préemption	
<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> Revue : Al Ichâa الإشعاع	

## Résumé en français

Il résulte de l'article 32 du dahir du 2 juin 1915 que l'action en préemption sur un immeuble immatriculé doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'inscription de la vente sur le titre foncier. Encourt la cassation l'arrêt d'une cour d'appel qui juge l'action recevable en se fondant sur la date de l'offre réelle et de la consignation du prix, alors que ce délai est un délai de forclusion que seule l'introduction d'une action en justice est apte à respecter, une simple manifestation de volonté, même accompagnée d'une offre réelle, étant insuffisante à l'interrompre.

## Résumé en arabe

- أجل ممارسة حق الشفعة في العقار المحفظ يبتدئ من تاريخ عقد البيع في الرسم العقاري طبق الفصل 32 من ظهير 02/06/1915.
- أجل السنة المنصوص عليه في الفصل أعلاه، أجل سقوط ... نعم.

## Texte intégral

قرار عدد: 21 ، المؤرخ في: 03/01/2007، ملف مدني عدد: 3854/1/4/2005

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 03/01/2007 إن الغرفة المدنية: القسم الرابع من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: ورثة عمرو بن الجيلالي وهم: أرملته فاطمة بنت محمد بن عبد القادر وفاطمة بنت الجيلالي.

أولاده: الجيلالي، إدريس محمد، عبد السلام، زهرة، العربي، عائشة، فاطمة، عبد القادر وأحمد بن عمرو بن الجيلالي.

الساكين: بدوار أولاد احميد قيادة بومعيز سيدي سليمان.

النائب عنهم الأستاذ مصطفى المحامي بهيئة القنيطرة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالبين

وبين: فاطمة بنت محمد بن المعطي

الساكنة: بدوار أولاد بنايل أولاد قيادة بومعيز سيدي سليمان

المطلوبة

بناء على مقال النقض المودع 14/11/05 من طرف المذكورين أعلاه بواسطة نائبيهم الأستاذ مصطفى الدهار والرامي إلى نقض القرار

رقم 44/05 الصادر بتاريخ 01/02/2005 في الملف رقم 270/01 محكمة الاستئناف بالقنيطرة.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 29/11/2006 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة المنعقدة بالتاريخ 03/01/2007.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عثمان محمد لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد عنبر.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 01/02/05 في الملف عدد

270/01 تحت رقم 44/05 أن المطلوبة في النقض فاطمة بنت محمد بن المعطي بتاريخ 01/09/99 بمقال أمام المحكمة الابتدائية

بسيدي سليمان عرضت فيه أنها تملك على الشياح مع عبد السلام بن محمد بن المعطي العقار ذا الرسم عدد 20059 ر ه الكائن بدائرة

سيدي سليمان وأن الشريك المذكور باع الموروث المدعى عليهم عمر بن الجيلالي ما مساحته 800 م<sup>2</sup> من واجبه في العقار المذكور

بمقتضى عقد مؤرخ في 23/06/58 سجل بالمحافظة العقارية بتاريخ 05/08/97 بثمن قدره 1600 درهم ثم باع لنفس الشخص مساحة

630 م<sup>2</sup> بمقتضى عقد مؤرخ في 23/06/58 وثم تسجيله بالمحافظة أيضا بتاريخ 05/08/97 بثمن قدره 1260 درهم وأن العارضة رغبة

منها استشفاع المبيع المذكور قامت بإيداع مبلغ 415800 درهم بصندوق المحكمة بتاريخ 08/12/97 ثمن البيع والتسجيل ملتزمة

الحكم باستحقاقها شفعة الحصتين المبيعتين بمقتضى عقدي البيع المذكورين وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالقنيطرة بتسجيل

ذلك على الرسم العقاري عدد 20059 ر ه.

وأجاب المدعى عليهم بأنهم سجلوا عقدي البيع على الرسم العقاري بتاريخ 15/08/97 وأن المدعى لم يتقدم بالدعوى إلا بتاريخ

01/09/99 وبالتالي خارج الأجل وأنهم أحدثوا عدة تحسينات على العقار ملتزمين رفض الدعوى وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت

المحكمة الابتدائية حكما قضت فيه برفض الدعوى الشفعة قدمت خارج أجل السنة من تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري.

فاستأنفته المدعية وألغته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المشار إلى مراجعته أعلاه وقضت وفق الطلب وهو القرار المطلوب بوسيلة

وحيدة لم يجب عنها.

الوسيلة الفريدة:

يعيب الطاعنون على القرار المطعون فيه نقصان التعليل ذلك أن المحكمة مصدرته علته بكون الشفعة أعربت عن رغبتها في الشفعة

للمبيع موضوع الشراءين وعرضت الثمن والمصروفات بتاريخ 15/12/97 داخل الأجل القانوني السنوي وخلافا لهذا التعليل فإنه حسب الفصل 32 من ظهير 1915 فإن أجل الشفعة في العقار المحفظ يتقادم بمضي سنة واحدة ابتداء من تاريخ تقييد البيع بالرسوم العقاري وأن الأجل المذكور أجل سقوط لا أجل تقادم فلا ينقطع وأنه من الثابت أن تسجيل العقدين تم بتاريخ 05/08/97 في حين أن الدعوى لم تقدم إلا بتاريخ 01/09/99 أي بعد مرور أكثر من سنتين وبالتالي سقط حق الشفعية في ممارسة الشفعة كما أن محكمة الاستئناف لم تعر اهتماما للخطأ الوارد في اسم العارض الذي هو عمر وليس بن عمر وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما قضت باستحقاق الشفعة لوقوعها داخل الأجل القانوني فإنها قد جانبت الصواب ولم تعطل ما قضت به تعليلا سليما مما يكون معه عرضة للنقض. حيث تبين صحة ما نعه الطالبون على القرار المطعون فيه ذلك أن الثابت من أوراق الملف أن عقدي البيع موضوع الشفعة وقع تسجيلها بالرسوم العقاري عدد 20059 بتاريخ 05/08/1997 في حين لم تقدم دعوى الشفعة إلا بتاريخ 01/09/99 أي خارج أجل السنة المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 02/06/1915 وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما اعتبرت تاريخ الإعراب عن الرغبة في الشفعة والقيام بالعرض العيني الذي هو 15/12/97 كاف وحده للقول بأن الشفعة قدمت داخل الأجل القانوني وقضت بما رغم أن دعوى الشفعة لم تقدم إلا بتاريخ 01/09/99 أي بعد مرور أكثر من سنة لا على تاريخ تسجيل عقدي الشراء على الرسم العقاري وحسب بل حتى على تاريخ العرض العيني نفسه فإنها بذلك تكون قد خرقت مقتضيات الفصل 32 المذكور وجاء قرارها بالتالي تعليلا ناقصا المنزل منزلة انعدامه وهو ما يعرضه للنقض والإبطال. وحيث أن سحر العدالة ومصالحه الطرفين يقتضيان القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وبهيئة أخرى وتحميل الطرف المطلوب المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له أثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد الخيامي رئيسا والمستشارين السادة: عثمان محمد مقرا وعبد النبي قديم وعبد الرسم البركي وعبد القادر الرافي أعضاء بمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس