

Droit de préemption sur un immeuble immatriculé : le délai d'exercice court à compter de l'inscription de la vente et non du simple dépôt de l'acte (Cass. chambres réunies 2003)

Identification			
Ref 16884	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1465
Date de décision 21/05/2003	N° de dossier 2598/1/6/97	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés محافظة عقارية, Distinction entre dépôt et inscription, Droit de préemption, Immeuble immatriculé, Inscription sur le titre foncier, Opposabilité aux tiers, Point de départ du délai, Dépôt de l'acte d'achat, Publicité foncière, إشهار في مواجهة الكافة, إيداع العقد, تقييد المبيع, رسم عقاري, شفعة, عقار محفظ, أجل الشفعة, Délai de préemption	
Base légale Article(s) : 32 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 75 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation foncière		Source الجزء : N° قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف الثاني	

Résumé en français

Saisie de la question du point de départ du délai annal de préemption sur un immeuble immatriculé, la Cour suprême juge que ce délai court à compter de la date de l'inscription de la vente sur le titre foncier, et non de celle du simple dépôt de l'acte à la conservation foncière.

La haute juridiction fonde sa décision sur une interprétation stricte de l'article 32 du Dahir du 2 juin 1915. Elle distingue l'inscription (تقييد), acte juridique qui seul assure la publicité du transfert et son opposabilité aux tiers, de la formalité administrative préalable du dépôt. Par conséquent, seule l'inscription, en rendant l'acte public, fait naître la présomption de sa connaissance par tous et constitue ainsi le véritable point de départ du délai imparti au préempteur pour l'exercice de son droit.

Résumé en arabe

الشفعة - تقييد البيع - مفهوم التقييد - التسجيل بالرسم العقاري (نعم) إيداع بالمحافظة (لا) أجل - بداية احتسابه المراد بالتقييد في نص الفصل 32 من ظهير 2/6/1915 هو تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية كما هو مستفاد من الفصل 75 من ظهير 12/8/1913 في شأن التحفيظ العقاري لا مجرد إيداع العقد الذي إنما يعتبر جزءا من مرحلة سابقة عن التسجيل .

التسجيل بالرسم العقاري هو وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة، ومن ثم فإن الشفيع يتقيد بأجل السنة من تاخ التسجيل المذكور لا بإيداعه بين يدي المحافظ .

Texte intégral

القرار عدد 1465 ، الصادر بغرفتين بتاريخ 21 ماي 2003 ، الملف المدني 2598/1/6/97

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه ، الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور بتاريخ 4/6/96 في الملف العقاري عدد 150/95 أنه بتاريخ 18/1/1994 ، تقدم الطاعنون بدعوى عرضوا فيها أنهم يملكون حظوظا مشاعة في العقار المحفظ المسمى « ابساط » موضوع الرسم العقاري عدد 305 ، وأن بعض الورثة باعوا حقوقهم للمدعى عليه المطلوب في النقض الذي قام بتسجيل اشريته بالمحافظة العقارية بتاريخ 11/11/1993 ، وأنهم أبلغوه عن طريق كتابة الضبط رغبتهم في استشفاع المبيع، واستعدادهم لأداء الثمن والمصاريف، وقاموا بإيداعه بعد امتناع المشفوع منه ، حسبما هو ثابت من محضر العرض والإيداع ، ملتصين الحكم لهم بصحة هذا العرض واستحقاقهم لشفعة المبيع ، وأجاب المدعى عليه فيما أجاب عن الدعوى « يكون الشفعة قدمت خارج الأجل القانوني إذ أنه أودع عقدي البيع بالمحافظة العقارية منذ سنة 1989 غير أن المحافظة سوفته ولم تسجل شراؤه بالتاريخ المذكور » ، وبعد إتمام إجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما برفض الدعوى استأنفه الطاعنون فأيدته محكمة الاستئناف .

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعنون على القرار في سببي النقض الثاني والثالث خرق مقتضيات الفصل 32 من الظهير المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أن الفصل 32 من القانون المذكور ينص على أن حق الشفعة يتقادم بمضي سنة واحدة ابتداء من تاريخ تقييد المبيع أن لم يحضوه الشركاء وأن هذا النص اعتبر تاريخ تقييد المبيع منطلقا لاحتساب أجل الشفعة، وأن المحكمة خرقت هذا النص عندما اعتبرت تاريخ الإيداع منطلقا احتساب أجل الشفعة وأنه بمرور سنة من تاريخ تسجيل المبيع بالرسم العقاري.

وحيث تبين صحة ما يعيبه الطاعنون على القرار ذلك أن قضاة الاستئناف عللوا قضاءهم برفض طلب الطاعنين « بأنه في شفعة العقار المحفظ يعتبر تاريخ إيداع عقد الشراء بالمحافظة العقارية وسجلها المعد لذلك هو تاريخ انطلاق احتساب أجل المطالبة بالشفعة وبمرور سنة من تاريخ الإيداع المذكور ينقضي حق الشفيع، وليس تاريخ تسجيل المبيع بالرسم العقاري...وأنه لما كان إيداع العقدين من طرف استري لدى المحافظة العقاري سنة 1988 بينما العرض الذي تقدم به المدعون لم يتم إلا بتاريخ 16/5 /1994 أي بعد مرور أجل السنة من تاريخ إيداع عقدي الشراء لدى المحافظة فإن المدعي قد سقط أجل مطالبته بالشفعة » . مع أنه من جهة فإن المراد بالتقييد في نص

الفصل 32 من ظهير 2/6/1915 هو تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والرهون كما هو مستفاد من مقتضيات الفصل 75 من ظهير 12/8/1913 في شأن التحفيظ العقاري، لا مجرد إيداع العقد الذي إنما يعتبر جزءاً من مرحلة سابقة عن التسجيل التي تنظمها الفصول 72-74-78 من نفس هذا الظهير، ومن جهة أخرى فإن التسجيل بالرسم العقاري هو وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة، ويفترض العلم به من طرف الجميع، ومن ثم فإن الشفيع إنما يتقيد طبقاً للفصل 32 المشار إليه أعلاه بأجل السنة ابتداء من تاريخ تسجيل عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ لا بإيداعه بين يدي هذا الأخير الأمر الذي لا يفترض العلم به من طرف الغير، وبالتالي لا يشكل بالنسبة للشفيع انطلاقة بداية احتساب أجل الشفيع، وأن قضاة الاستئناف عندما رفضوا دعوى الطاعن للعلل المشار إليها أعلاه فإنهم طبقوا الفصل 32 من ظهير 2/6/1915 تطبيقاً خاطئاً وخرقوا المقتضيات القانونية المذكورة أعلاه مما يعرض القرار للنقض .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصالحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها بهيئة أخرى طبق القانون .

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وبإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها طبق القانون بهيئة أخرى، وبالصائر على المطلوب.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد القرني رئيس الغرفة المدنية ومن المستشارين السادة: عبد النبي قديم مقرراً وحمادي أعلام ومحمد عثمان وسعد مومي وجميلة المدور وبوبكر بودي ومليكة بنديان ولطيفة رضا أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبيدي حمان.

الرئيس المستشار المقرر كاتب الضبط