

**Exercice du droit de préemption :
Le chèque déposé au greffe est
une offre réelle et effective
(Cass. civ. 2000)**

Identification			
Ref 16747	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2824
Date de décision 05/07/2000	N° de dossier 351/1/6/98	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés محكمة الاستئناف, Délai de préemption, Effets du paiement par chèque, Enregistrement à la conservation foncière, Immeuble immatriculé, Offre réelle, Paiement du prix, Préemption, Recevabilité de l'offre, Conditions d'exercice, أجل الشفعة, إيداع الثمن, تسجيل البيع, رفض النقص, شفعة, شيك بنكي, عرض عيني, عقار محفظ, أداة وفاء, Chèque bancaire	
Base légale		Source Revue : الإشعاع Année : 2005 Page : 132	

Résumé en français

La Cour Suprême a confirmé la validité de l'exercice du droit de préemption sur un bien immatriculé, jugeant que le dépôt d'un chèque bancaire au greffe constitue une offre réelle et effective du prix et des frais, conforme au Dahir du 2 juin 1915. Elle a également statué que cette modalité de paiement, effectuée dans le délai légal d'un an, est valide. La décision a par ailleurs rejeté les griefs de manque de motivation, considérant que les juges du fond avaient suffisamment répondu aux arguments soulevés et appliqué correctement la loi.

Résumé en arabe

الشيك أداة وفاء، وعرضه بالمحكمة يعد عرضا عينيا حقيقيا .
ضم ملفين مستأنفين، والبت في استئناف أحد الأطراف يعد بئا في استئناف الطرف الآخر .

Texte intégral

قرار 2824، بتاريخ 5/7/2000، ملف مدني عدد 351/1/6/98

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

في شان وسيلتي النقص الأولى والثانية مجتمعين .

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقيطرة بتاريخ 10/3/1997 في الملفين المضمونين عددي 2382/91/6 و 1845/92/6، ان الحافظ عبد النبي بن احمد، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم بمقال يعرض فيه، انه يملك على الشياح مع مرية بنت عبد السلام واخرين، عقارا يسمى « لوسيا 7 » ذا الرسم العقاري عدد 8975، وان شريكته المذكورة باعت حقوقها المشاعة فيه للمدعي عليهما عبد الحفيظ بن ادريس الحافظ واحمد بن ادريس الحافظ بمقتضى عقد عرفي مقيد بالمحافظة على الاملاك العقارية بتاريخ 23/2/1998، وانه قام بعرض الثمن والمصاريف، وبإيداعهما بصندوق المحكمة، ملتصقا بالحكم باستحقاقه لشفعة الحقوق المبيعة بعد أداء المدعى عليهما اليمين على ان الثمن ظاهره كباطنه، أمر المحافظ على الاملاك العقارية والرهون بسيدي قاسم بتقييده في الرسم العقاري موضوع الدعوى محل المدعى عليهما، ومعززا مقاله بصورة من عقد بيع، وبشهادة من المحافظة على الاملاك العقارية، وبنسخة من أمر قضائي وبوصول إيداع مبلغ مالي من أجل الشفعة.

وبعد جواب المدعى عليهما بأنهما شريكان على الشياح في الرسم العقاري موضوع الدعوى قبل الشراء المطلوب شفغته، وان المدعي يطلب الشفعة في مجموع الحقوق المبيعة دون الاقتصار في ذلك على ما يوازي حصته وانه خرق مقتضيات الفصلين 25 من ظهير 2/6/1915 و 974 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك انه استصدر أمرا بإيداع المبالغ المالية بصندوق المحكمة، وعرضها على العارضين بتاريخ 7/2/1989، وبتاريخ 9/2/1989، وضع بين يدي وكيل الحسابات بالمحكمة شيكات بنكية مشهود بمبلغها، إلا ان عملية تحويل المبلغ الى الحساب الجاري بصندوق المحكمة تتطلب عشرة أيام على الأقل من تاريخ توجيهها الفعلي الى البنك المركزي لاحالتها على البنك المعني، مما يكون معه لذلك العرض العيني غير حقيقي، وواقع خارج الثلاثة أيام المنصوص عليها في الفصل 974 المذكور، لان الأداء الفعلي والحقيقي بواسطة الشيكات ، لن يتحقق إلا بعد وصول الشيكات البنكية الى الوكالة المسحوب عليها، والموافقة على تحويلها وصرفها، كما ان المبالغ المؤداة بواسطة الشيكات لم تكن شاملة للثمن والمصاريف والتحسينات.

وبعد تعقيب المدعي بان القانون الواجب التطبيق على النازلة هو ظهير 2/6/1915، وان الشيك أداة وفاء، تحل محل النقود في التعامل بين الأفراد، وانه أدى الثمن والمصاريف الظاهرة .

وبعد رد المدعى عليهما بان مقابل الوفاء، لم يحول الى حساب المحكمة إلا في يوم 10/2/1989 حسب محضر معاينة استصدره العارضان، مع ان العرض العيني تم بتاريخ 10/2/89 بالنسبة لحافظ عبد الحفيظ، وبتاريخ 17/2/1989 بالنسبة لحافظ احمد، مما تكون معه العروض سابقة لأوانها ولا تشكل عروضاً فعلية، كما ان الطلب تقادم حسبما يتضح من تاريخ تسجيل الشراء بالمحافظة على الاملاك العقارية.

وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين التي جاءت تأكيدا ما سبق، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه باستحقاق المدعي لشفعة المبيع في حدود حصته، بعلّة ان الظهير المنطبق على النازلة هو الظهير المطبق على العقارات المحفظة وان الشيك يعتبر أداة وفاء يقوم مقام النقود، ومادام المدعي قد وضع الشيكات بصندوق المحكمة، فانه يكون قد قام بعرض عيني حقيقي وفعلي وانه قام بالعرض العيني داخل أجل السنة من تاريخ تسجيل البيع بالرسم العقاري. فاستأنفه المدعي، بانيا استئنائه على ان الحكم المستأنف قضى له بالشفعة في حدود حصته مع ان المدعى عليهما لم يطلبها الأخذ بالشفعة، ولم يثبتا الشركة قبل البيع المطلوب شفغته من يدهما، ومع ان للعارض

حق الأولوية في الأخذ بمجموع الحصة المبيعة كما ان المحكمة أغفلت البت في طلبه الرامي الى الحكم على المدعى عليهما بأداء اليمين على ان الثمن ظاهره كباطنه. ملتصقا بتعديل الحكم الابتدائي وفق ما جاء في مقاله الافتتاحي للدعوى ولقد سجل هذا الاستئناف حسب الملف عدد 1845/91/6. كما استأنفه المدعى عليهما، بانين استئنافهما على نفس ما جاء في مذكراتهما السابقة ، ملتصقين بإلغاء الحكم المستأنف، وتصديا للحكم برفض الدعوى. ولقد سجل هذا الاستئناف حسب الملف عدد 2382/91/6.

وبعدما طلب المدعي ضم الملفين . وبعد تبادل المذكرات بين الطرفين التي جاءت تأكيدا لما سبق، أصدرت محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 10/3/1997 قرار في الملفين نواتي العددين 2382/91 و 1845/92 قضت فيه بضمهما وبقبول الاستئنافين معا، وبتزويد الحكم المستأنف مع تميمه، بإضافة اليمين على ان الثمن ظاهره كباطنه يؤديها المشتريان لنفس العلل وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور بخرق مقتضيات الفصل 32 من ظهير 2 يونيو 1915، ذلك ان العروض لم تكن حقيقة وفعلية، لان المطلوب في النقض، سلم شيكا بنكيا في اسم رئيس مصلحة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بسيدي قاسم، من اجل تحويل مقابله من وكالة بنكية بالقنيطرة الى الحساب الجاري بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة في الحساب المفتوح لفائدة طالب الشفعة، إلا ان المبلغ لم يحول إلا بعد إجراء العروض، وان طلب الشفعة ، طاله التقادم المسقط بعد مرور سنة من تاريخ تسجيل الشراء بالمحافظة على الاملاك العقارية. كما يعيبانه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك ان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، لم تناقش، ولم تجب عما دُعا به من ان العروض المالية لم تكن عروضاً عينية وحقيقية، لانه لا وجود لتلك المبالغ، وانهما عززا هذا الدفع بمحضر معاينة كما أنها لم تناقش ولم تجب عما اثاره من ان العروض العينية لا تتم بواسطة الشيك مما يكون معه لذلك قرارها معرضا للنقض.

لكن، حيث يتجلى من الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار المطعون فيه، ان المحكمة أيدت الحكم الابتدائي وبذلك تكون قد تبنت علله واسبابه. وحيث يتجلى من الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار المطعون فيه، ان المحكمة عندما عللت ما قضت به بما يلي: « وحيث انه مادام الشيك أداة فاء، وما دام ان المدعي قد وضع الشيك المذكور بصندوق المحكمة، فانه يكون قد قام بعرض عيني حقيقي وفعل... وانه يستفاد من شهادة المحافظة على الاملاك العقارية المؤرخة في 13/1/1989، وان العقد العرفي المؤرخ في 1/10/1985، قد تم تسجيله على الرسم العقاري بتاريخ 23/2/1988... وانه يستفاد من محضر المعاينة المذكور، ان المدعي قد وضع بتاريخ 21/2/1989 الثمن والمصاريف، بواسطة شيك بنكي بصندوق المحكمة ... وانه استنادا الى ما ذكر، يتضح للمحكمة، ان المدعي، قد قام بالعرض المذكور داخل اجل سنة من تاريخ التسجيل بالمحافظة على الاملاك العقارية »، تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 32 المحتج به في الوسيلتين تطبيقا سليما، وناقشت ما اثاره الطاعنان فيهما واجبات عنه، فهما لذلك غير جديرتين بالاعتبار.

وفي شان الوسيلة الثالثة، المتخذة من إغفال البت في الاستئناف المقدم من طرف الطالبين، ذلك ان المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، بعدما قبلت استئنافهما، بتت في استئناف المطلوب في النقض أغفلت البت في موضوع استئناف الطالبين مما يكون معه لذلك قرارها معرضا للنقض.

لكن، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه، ان المحكمة عندما قضت بضم الملفين، وبقبول الاستئنافين، وبتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به، مع تميمه بإضافة اليمين على ان ظاهر الثمن كباطنه يؤديها المشتريان ، تكون قد بنت موضوعا في استئناف الطالبين ، فالوسيلة لذلك، وكسابقتيها غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وبتحميل 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 السلام البركي مقررا ومحمد النوينو ومحمد اعمرشا ومحمد عثمانى أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبيدي حمان.