

**Exercice du droit de préemption :
le point de départ du délai est la
connaissance de la vente, le
préempteur étant cru sur
serment (Cass. civ. 2001)**

Identification			
Ref 16702	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 4245
Date de décision 25/02/2001	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض وإحالة, Connaissance de la vente, Date de l'acte de vente, Délai de forclusion, Droit de préemption, Droit malékite, Point de départ du délai, Preuve de la connaissance, Chafâa, تاريخ العقد, ترك القيام فوق العام, سقوط, Serment du préempteur, دعوى الشفعة, سنة من تاريخ العلم, صدق من أنكر العلم, طلب شفعة, علم دعوى الشفعة, Année à compter du jour de la connaissance	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية N° : 15 Page : 61	

Résumé en français

Le délai de forclusion de l'action en préemption (*chafâa*) est d'une année. Son point de départ est la date à laquelle le préempteur a eu connaissance de la vente, et non la date de l'acte de cession. La Cour suprême fonde cette solution sur les principes du droit malékite, en l'occurrence la *Tuhfa* d'Ibn Asim, qui dispose que le préempteur est cru sur serment lorsqu'il nie avoir eu une connaissance précoce de l'opération.

En conséquence, la haute juridiction censure la décision d'une cour d'appel qui, pour déclarer l'action irrecevable, avait retenu l'écoulement d'un délai de quatre ans à compter de la date du contrat. Un tel raisonnement est écarté au motif que le seul écoulement du temps depuis la transaction est insuffisant à éteindre le droit d'agir ; la connaissance de la vente par le titulaire du droit constitue le seul événement pertinent pour déclencher le délai de forclusion.

Résumé en arabe

أجل الشفعة في العقار غير المحفظ هو سنة يبدأ من تاريخ علم الشفيع بالبيع المشفوع. المحكمة التي قضت بعدم قبول طلب الشفعة لمرور أكثر من أربع سنوات على تاريخ البيع مع أن الأجل الموجب اعتماده هو سنة من تاريخ العلم بالبيع تطبيقاً لقول ابن عاصم في التحفة: « وصدق ن أنكر علمه » تكون قد جردت قرارها من الأساس القانوني.

Texte intégral

قرار عدد: 4245، الصادر بتاريخ: 25/02/2001

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن الطالب، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بمراكش، بتاريخ 20/03/96 بمقال، يعرض فيه طلب شفعة ما اشتراه المدعى عليه المطلوب أوغدا الحسين من باقي المطلوبين وهو جميع القطعة الأرضية المسماة بالسيدة عسيلة (حدودها مذكورة بالمقال)، وذلك بمقتضى رسم شراء مضمن تحت عدد 3563 بتاريخ 24/10/91، اعتماداً على أنه يملك فيه مع البائعين على الشيع، وأن البيع تم على كل المدعى فيه وبعد جواب المدعى عليهم البائعين بأن دعوى المدعى ترمي إلى الاستحواذ على كافة المدعى فيه، وبعد توصل المدعى عليه المشتري وعدم جوابه، أصدرت المحكمة حكماً قضت فيه باستحقاق المدعى لشفعة المبيع من يد المدعى عليه المشتري بعد أدائه اليمين على إلا علم له بالبيع إلا في غضون سنة 1996، فاستأنفه المدعى عليه المشتري مبيناً في مقال استئنائه أن دعوى الشفعة قدمت بعد مرور خمس سنوات على البيع، وأن ما جاء في مذكرة البائعين يفيد علم المستأنف عليه بالبيع، وبعد جواب المستأنف عليه الشفيع بما يؤكد أقواله السابقة، أصدرت محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 08/07/97 قراراً تحت عدد 706 في القضية العقارية ذات العدد 5734/96 قضت فيه بإلغاء أحكام المستأنف وبعد التصدي بالحكم بعدم قبول الدعوى، بعلّة أن الدعوى قدمت بعد مرور أربع سنوات على البيع، وأن ما استقر عليه عمل المحكمة اقتداء بالمجلس الأعلى والقواعد العملية للفقهاء الإسلامي هو سقوط دعوى الشفعة بمرور الأجل المذكور، وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور، بانعدام التعليل وبعدم الارتكاز على أساس، ذلك أن حيثيته الوحيدة لا موقع لها من القانون والفقهاء والقضاء، لأنها غير معززة لا بمقتضى تشريعي ولا بمبدأ قضائي ولا برأي فقهي قار، وأن القرار المطعون فيه لم يثبت تعليله القائل بأن المجلس الأعلى والقواعد العملية للفقهاء الإسلامي استقر على أن طلب الشفعة يسقط بمرور أربع سنوات من تاريخ الشراء، وأن الطالب يتساءل عن أي مرجع فقهي أو قرار قضائي استندت عليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، مع أن أجل الشفعة في مثل هذه النازلة هو سنة من تاريخ علم الشفيع بالبيع لا من يوم العقد، هو ما أكده ابن عاصم في تحفته عندما قال، الترك للقيام فوق العام يسقط حقه مع المقام، وأن هذا يناسب القول بأن القرار المطعون فيه غير معلل وغير مرتكز على أساس ويتعين التصريح بنقضه.

حيث يتجلى من القرار المطعون فيه أنه اعتبر أجل الشفعة قد سقط بمرور أكثر من أربع سنوات من تاريخ البيع، مع أن الأجل الموجب اعتماده هو سنة من تاريخ العلم بالبيع تطبيقاً لقول ابن عاصم في التحفة: « وصدق أن أنكر علمه » مما يكون معه القرار المذكور غير مرتكز على أساس، وبالتالي معرضاً للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالة.

الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.