

Préemption : L'offre réelle comme point de départ du délai de forclusion d'un an (Cass. civ. 2003)

Identification			
Ref 16721	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1804
Date de décision 12/06/2003	N° de dossier 1098/1/4/02	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés علم بالبيع, علة صحيحة محل العلة المنتقدة, عرض عيني, طلب غير مقبول, Substitution de motif, أجل السنة من تاريخ العلم, Retrait d'indivision, Préemption, Offre réelle, Moyen inopérant, Irrecevabilité de l'action, Délai de forclusion, Connaissance de la vente		
Base légale	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : N° : 15 Page : 83		

Résumé en français

L'action en préemption est soumise au délai de forclusion d'un an, qui court à compter du jour où le retrayant a eu connaissance de la vente. La date d'une offre réelle présentée par celui-ci à l'acquéreur constitue une preuve de cette connaissance et fixe le point de départ du délai.

Par une substitution de motif, la Cour suprême déclare l'action irrecevable car introduite après l'expiration de ce délai. Ce faisant, elle écarte le pourvoi sans examiner le moyen qui critiquait le raisonnement des juges du fond, fondé sur une contradiction dans les preuves. Le motif de pur droit tiré de la tardiveté se substitue à celui de la cour d'appel, rendant le moyen du pourvoi inopérant.

Résumé en arabe

للمجلس أن يحل العلة الصحيحة الثابتة وقائعها من الملف محل العلة الفاسدة ليصل إلى نفس النتيجة. المحكمة التي قضت برفض طلب الشفعة بعلة أن هناك تناقضا في اسم البائع والحال كما ثبت من أوراق الملف أنه ليس هناك تناقضا وأن العرض كان خارج الأجل القانوني، وهي نفس النتيجة التي توصلت إليها المحكمة.

Texte intégral

قرار عدد: 1804، بتاريخ: 12/06/2003، في الملف المدني عدد: 1098/1/4/02

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومحتويات القرار عدد 88/02 الصادر عن محكمة الاستئناف بخريكة بتاريخ 07/02/02 في القضية عدد 440/01 أن الطالب معطوي محمد ادعى في مقاله المودع بالمحكمة الابتدائية بواد زم بتاريخ 21/01/00 أن والده امحمد بن هنية بن الغزواني كان مالكا على الشياخ من الأخوين لاروي محمد بن محمد بن أحمد ولاروي صالح بن محمد بنسبة النصف لوالده والنصف الآخر لشريكه المذكورين حسب عقد الشراء عدد 263 بتاريخ 23/09/1952، وذلك في العقار الكائن بمزارع الواردة ببني سميير دائرة وادي زم ويسمى لحرش مساحته الإجمالية 28 خداما المحدود بالمقال الافتتاحي وأن أحد الشريكين لوالده وهو لاروي محمد بن محمد بن أحمد قد باع نصيبه وقدره سبعة خداديم للمطلوب في النقض الطنجي الحاج العربي بثمان قدره 36.250 درهما حسب عقد الشراء وأنه عرض على هذا الأخير الثمن ومصرفات العقد بقصد استشفاع الحصة المبيعة ملتصا بالحكم له باستحقاق الشفعة فيما باعه شريك والده لاروي محمد بن محمد بن أحمد لمذكور وأرفق مقاله بنسخة من العقدين المذكورين وبأخرى من محضر العرض العيني عدد 332 وبنسخة من الإرثية عدد 177 وبأخرى من إحصاء المتروك عدد 16 بتاريخ 20/03/00 وبعد استدعاء المطلوب في النقض قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الطلب فاستأنفه الطالب وقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المطلوب في النقض بأن رسم الشراء عدد 263 لا يوجد فيه اسم الطالب ضمن المالكين على اشلياع وأنه لا يجوز لطالب الشفعة استعمال حقه إلا إذا كان مالكا لحصته الشائعة قبل إجراء البيع، والطالب لم يصبح مالكا إلا بعد إحصاء المتروك المضمن بعدد 16 بتاريخ 20/03/00 وهو تاريخ لاحق عن إبرام البيع بتاريخ 17/10/97، كما أن أجل الشفعة لم يحترم في النازلة، ذلك أن الطالب قام بإيداع العرض العيني بتاريخ 07/08/98 ولم يتقدم بطلب الشفعة إلا بتاريخ 21/02/00 وبعد انتهاء المناقشة قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الطلب فاستأنفه الطالب وقضت محكمة الاستئناف بتأييده بعله أن الطالب ادعى في مقاله أن شريك والده في العقار موضوع البيع هو محمد بن محمد بن أحمد في حين أنه اتضح في رسم الشراء عدد 263 أن الشريك هو محمد بن أحمد مما يشكل تناقضا بين المقال والحجة ومن تناقضت أقواله مع حجته سقطت دعواه، وهذا هو القرار المطعون فيه بوسيلة واحدة أجاب عنها المطلوب في النقض ملتصا برفض الطلب.

في شأن الوسيلة الفريدة :

حيث ينعى الطالب على القرار المطعون فيه عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل ذلك أن عقد البيع الموثق عدد 78 بتاريخ 11/11/97 تضمن أن البائع هو لاروي محمد بن محمد بن أحمد واستند في مراجعته إلى عقد الشراء عدد 263 الذي يتضمن أن اسم المشتري هو محمد بن أحمد إلى جانب أخيه صالح بن أحمد فيكون الاسم واحد ويفيد أن البائع شريك في الملك مع جميع الشركاء المذكورين في الرسم.

لكن حيث ثبت من محضر العرض العيني المقدم بتاريخ 30/06/98 أن الطالب كان عالما بالبيع ولم يتقدم بدعوى الشفعة إلا بتاريخ 21/01/00 وبعد انصرام أجل السنة من تاريخ العلم مما يجعل الطلب غير مقبول، وتحل هذه العلة الصحيحة محل العلة المنتقدة مما يجعل الوسيلة عديمة الأساس.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب، وإبقاء الصائر على رافعه.

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