

Préemption : Point de départ du délai et opposabilité des améliorations en matière d'immeuble immatriculé (Cass. civ. 2000)

Identification			
Ref 16696	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3568
Date de décision 27/09/2000	N° de dossier 4886/1/6/97	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés ملكية سابقة, Droit éventuel, Effet translatif de propriété, Immatriculation foncière, Opposabilité des améliorations, Préemption, Prénotation, أجل الشفعة, Délai de préemption, إيداع الثمن, تسجيل الشراء بالرسم العقاري, تقييد احتياطي, حقوق محتملة, شفعة عقار محفظ, شهادات المحافظة على الأملاك العقارية, عرض عيني, مصروفات العقد, تحسينات العقار Date d'enregistrement au titre foncier	
Base légale Article(s) : 974 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية, عدد : 121 ص: 15 N° : 15 Page : 121	

Résumé en français

L'exercice du droit de préemption sur un immeuble immatriculé prend effet à compter de la date d'enregistrement de la vente au titre foncier, et non de la date de l'acte d'achat initial. Il a été jugé que la validité de l'identité du préempté est déterminante, celle-ci devant correspondre rigoureusement aux informations figurant sur les documents du Conservateur des hypothèques.

S'agissant des améliorations apportées à l'immeuble, seul le coût des améliorations réalisées après l'enregistrement du droit de préemption au titre foncier est à la charge du préempteur. Les constructions ou aménagements effectués antérieurement à cette date ne sont pas opposables au préempteur.

En outre, l'inscription d'une prénotation au titre foncier, telle que prévue par l'article 85 du Dahir relatif à l'immatriculation foncière, constitue une mesure conservatoire destinée à garantir un droit éventuel. Elle ne marque pas le point de départ du délai d'exercice du droit de préemption, ce dernier ne pouvant s'exercer sur un droit encore incertain. Le délai de préemption court uniquement à partir de la date d'enregistrement du droit au titre foncier.

Résumé en arabe

القيد الاحتياطي إجراء لضمان رتبة حقوق محتملة، ولا يسري من تاريخ إجرائه أجل الأخذ بالشفعة التي لا تؤخذ في حق محتمل. بمقتضى الفصل 25 من ظهير 19 رجب فإن أجل ممارسة الشفعة يبدأ من تاريخ تسجيل الشراء في الرسم العقاري، لا من تاريخ الشراء.

Texte intégral

قرار عدد: 3568، بتاريخ: 27/09/2000، في الملف المدني عدد: 4886/1/6/97

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 20/03/1997 في الملف عدد 3308/93 تحت رقم 2056، أن المطلوب في النقض، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء أنفا، بمقال يعرض فيه، أنه يملك عقارا ذا الرسم العقاري عدد 33276 س بعد أن اشترى جميع الأسهم التي كان يملكها فيه ورثة بنائيس روجي دافيد، وأنه بتاريخ 27/02/1989 قام المدعى عليه عرفان محمد، بتسجيل حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 23/03/97، يقضي بصحة البيع المبرم بالرسم العقاري المذكور، وأنه قام بعرض مبالغ الشفعة وبإيداعها بصندوق المحكمة بعد رفض العرض، ملتمسا الحكم، بتصحيح العرض العيني، وباستحقاقه لشفعة المبيع، ومعززا مقاله بالوثائق المشار إليها فيه. وبعد انتهاء الإجراءات في القضية، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه وفق الطلب، بعلية أن المدعي محق في طلبه، فاستأنفه المدعى عليه، بانبا استئنائه على أن الحكم المستأنف صدر ضد عرفان محمد وليس ضد عرفان امحمد وأن إجراءات الدعوى تمت في مواجهة الشخص الأول الذي ليس هو العارض، وأنه اشترى قطعة أرضية معينة ومحددة، وبين عليها دارا يسكنها مع عائلته، شأنه في ذلك شأن باقي جيرانه، وأنه عند شرائه، تقدم بتاريخ 18/07/1975 بطلي تقييد احتياطي لضمان حقوقه، وأن ما قضى به الحكم المسجل بالرسم العقاري موضوع الدعوى، من حصة شرائه، يأخذ قانونيا درجة التقييد الاحتياطي في الترتيب، مما يكون معه المستأنف عليه قد تقدم بطلب الشفعة خارج الأجل الذي يبتدئ من تاريخ التقييد الاحتياطي، وأنه لم يودع ثمن البيع والمصاريف، وكذا قيمة (فيلا) التي أقامها العارض في القطعة الأرضية موضوع الدعوى، ملتمسا إلغاء الحكم المستأنف، وتصديا الحكم أساسا بعدم قبول الطلب، واحتياطيا برفضه.

وبعد جواب المستأنف عليه، بأنه غير ملزم إلا بالاسم الوارد بشهادة المحافظة على الأملاك العقارية. وبعد تعقيب المستأنف بما يؤكد ما جاء في مقال استئنائه، معززا تعقيبته بصورة من تقرير خبرة، وبصورة مطابقة من عقد بشأن البناء، وبصورة مطابقة من تصميم بناء، وبصورة مطابقة من تقرير أشغال البناء، وبصور الكمبيالات، وبعد تبادل المنكرات بين الطرفين التي جاءت تأكيدا لما سبق، أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 20/03/1997 قرارا تحت عدد 2056 في القضية ذات العدد 3308/93 قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي، وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور، بخرق الفصلين 25 من ظهير 19 رجب، و974 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن ملكيته سابقة على ملكية المطلوب، إذ أنه اشترى عقاره المحدد المساحة في فاتح أبريل 1963 بينما اشترى المطلوب في 20/05/98، وأن الحكم الصادر بتاريخ 23/03/1997 القاضي بصحة شرائه، جاء فقط لتزكية وإقرار الشراء المذكور، وأن العرض العيني لم يكن صحيحا،

كما أن المبلغ المودع، لا يشكل ولو جزءا يسيرا من قيمة العقار، ذلك أن العرض العيني، ودعوى المصادقة على العروض، وجهت ضد عرفان محمد، في حين أن اسم الطالب هو عرفان امحمد، وأنه بتاريخ القيام بالعرض العيني، كان قد بني قبل ذلك في قطعه الأرضية، حيث بلغت قيمة التحسينات المدخلة عليها ما يزيد على مبلغ 400.000 درهم، إضافة إلى عدة مصاريف أخرى تكبدها، إلا أن المطلوب في النقض لم يعرض، ويودع بصندوق المحكمة، إلا مبلغ 4.522 درهما وأن الطالب أثار ذلك أمام محكمة الاستئناف، إلا أنها لم تعره أي اهتمام، مما يكون معه لذلك قرارها معرضا للنقض.

لكن، فضلا عن أن ممارسة حق الأخذ بشفعة عقار محفظ تبتدئ من تاريخ تسجيل الشراء بالرسم العقاري، لا من تاريخ الشراء، فإنه يتجلى من القرار المطعون فيه، أن المحكمة عندما علقت ما قضت به، بأن الدفع المذكور مردود، باعتبار أن اسم المستأنف هو عرفان محمد، حسب الثابت من شهادات المحافظة على الأملاك العقارية المدرجة بملف النازلة... وأن الدفع يكون المستأنف يملك حصة مفرزة مردود، ذلك أن العبرة بما هو مسجل بالشهادات الصادرة عن المحافظة على الأملاك العقارية لأنفا... وأن مصروفات العقد لا يوجد بالملف ما يثبتها...، وأن الدفع بعدم إيداع المستأنف عليه مصاريف التحسينات مردود كذلك، لأن الشفيع، لا يكون ملزما، إلا بأداء مقابل التحسينات التي تكون قد تمت بعد تسجيل الحق المشفوع بالرسم العقاري، لا بالبناءات المحدثّة قبل ذلك التاريخ... وحيث تبين من وثائق الملف، أن البناءات المنشأة على الأرض محل الشفعة، بنيت قبل تسجيل الحكم الذي يثبت ملكية المشفوع منه. « تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 25 المثار من طرف الطالب، والواجب التطبيق وعده على النازلة، تطبيقا سليما، وأجابت عما أثاره في الفرع من الوسيلة، فهو لذلك غير جدير بالاعتبار.

وفي شأن الفرع الثاني من نفس الوسيلة، المتخذ من عدم احترام مقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن الطلب أثار، أن أول أثر للتقييد الاحتياطي الذي قام به بتاريخ 12/03/1976، هو ترتيب أثاره من هذا التاريخ، لا من يوم 27/02/1989 الذي قام فيه المحافظ على الأملاك العقارية، بتسجيل الحكم القاضي بصحة شرائه، مما يكون معه المطلوب قد باشر إجراءات الشفعة، خارج الأجل الذي يبتدئ من تاريخ التقييد الاحتياطي في 12/03/1976. مما يكون معه لذلك القرار معرضا للنقض.

لكن، حيث يتجلى من القرار المطعون فيه، أن المحكمة، عندما أجابت عما أثاره الطالب في هذا الفرع من الوسيلة، « بأن الدفع يكون المستأنف عليه، مارس حقه خارج الأجل القانوني للشفعة، والذي ابتدأ سريانه من تاريخ التقييد الاحتياطي مردود... باعتبار أن التقييد الاحتياطي، ما هو إلا إجراء لضمان رتبة حقوق محتملة، لا يسري من تاريخ إجراء مدة الأخذ بالشفعة، لأن هذه الأخيرة، لا تؤخذ في حق لأزال في طي الاحتمال».

فإنها لم تخرق مقتضيات الفصل 85 المثار في الفرع. فهو لذلك وكسابقه غير جدير بالاعتبار.

وفي شأن الوسيلة الثانية المتخذة، من نقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن الطالب أثار أن ملكيته للعقار كانت في سنة 1963، قبل شراء طالب الشفعة، وأن حصته محددة، مساحة وحدودا، ومعينة بذاتها، وأن سبب عدم تسجيله بالمحافظة على الأملاك العقارية، يرجع إلى طول المسطرة القضائية، وأن هدف المشرع من الشفعة، هو تلافي دخول الغير وحصول الشقاق، وذلك غير متوفر في النازلة، وأن مبلغ الإيداع، ولو على فرض ثبوت الحق في الشفعة، فإن طالبها السيئ النية، لم يودع، ولو جزءا بسيطا من قيمة العقار الذي يريد الحصول عليه. إلا أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، رغم أنه، منذ تاريخ قيامه بالبناء، لم ينازعه أحد، في القطعة الأرضية التي بني فيها، قبل تملك طالب الشفعة، الذي بني قطعتين أرضيتين كان يملكهما في سنة 1974، وباعهما للغير، قبل تسجيل الطالب الحكم الصادر لصالحه، وأن بناء الطالب لعقاره تم بمقتضى رخصة قانونية، سلمت له من السلطات المحلية، وأن الحكم الصادر لصالحه في 23/03/1977، جاء فقط لتزكية شرائه... مما يكون معه لذلك القرار معرضا للنقض.

لكن، فضلا عن أن الطالب، لم يبين الدفوع التي لم تجب عنها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، وأنه لا يتجلى من وثائق الملف، ما يفيد أنه طلب بصفة قانونية الحكم له بالتحسينات، فإن باقى ما جاء في الوسيلة اختلط فيه الواقع بالقانون، فهي لذلك غير مقبولة. لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.

الرئيس: محمد القري، المستشار المقرر: عبد السلام البركي.