

Préemption sur un immeuble non immatriculé : Substitution d'un délai de forclusion de quatre ans à la règle de l'année à compter de la connaissance de la vente (Cass. civ. 2003)

Identification			
Ref 16717	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 605
Date de décision 27/02/2003	N° de dossier 1825/1/4/02	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés نقض, Coïndivisaire présent, Délai de forclusion, Fiqh malikite, Fixation du délai à quatre ans à compter de la date de vente, Immeuble non-immatriculé, Irrecevabilité de l'action tardive, Cassation, Substitution d'un délai fixe à la règle de l'année de la connaissance, شفعة في عقار غير محفظ, شفيع حاضر, عدم العلم, شفعة في عقار غير محفظ, شفيع حاضر, مدة أربعة أعوام من تاريخ البيع, عمل المجلس الأعلى, فقه المالكية, سقوط الحق في الشفعة, action en préemption		
Base légale	Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : N° : 15 Page : 72		

Résumé en français

En matière de préemption sur un immeuble non immatriculé, l'action du coïndivisaire présent qui allègue son ignorance de la vente est soumise à un délai de forclusion de quatre ans à compter de la date de l'acte.

Par cet arrêt de principe, la Cour Suprême censure une cour d'appel ayant fait droit à une demande de préemption en se fondant sur la règle de l'année suivant la connaissance de la vente. La haute juridiction substitue à ce critère un délai fixe et objectif, considérant la période de quatre ans comme suffisante pour permettre au co-indivisaire d'apprendre la cession.

Cette doctrine, qui s'appuie sur le fiqh malékite et une jurisprudence constante, conduit à la cassation de la décision d'appel, l'action en préemption ayant été intentée plus de quatre ans après la vente.

Résumé en arabe

الشفعة في العقار غير المحفظ بعد أربعة أعوام من تاريخ الشراء ... لا.
من القواعد التي أقرها الفقه المالكي أن طلب الشفعة بعد مرور أربعة أعوام من تاريخ البيع لا يقبل من مدعي الغيبة لأن مدة أربعة أعوام كافية لمعرفة الشريك الجديد.

Texte intégral

قرار عدد: 605، بتاريخ: 27/02/2003، في الملف المدني عدد: 1825/1/4/02

باسم جلالة الملك.

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تفيد محتويات الملف والقرار عدد 401 الصادر عن استئنافية الناظرو بتاريخ 30/10/01 في الملف عدد 225/00 أن المطلوبة في النقض ميمونة قانون ادعت في مقالها المؤدى عنه بابتدائية الناظور بتاريخ 06/01/98 أن موروث الطاعنين اخلوفي محمد اشترى من إخوانها جميع القطع الأرضية المحددة والموصوفة بالمقال التي كانت مشاعة بينها وبينهم ملتزمة الحكم لها باستحقاق حظها في المبيع بالإرث من والدها الحاج بلحاج وباستحقاق الباقي شفعة وأيدت دعواها برسم إرثه والدها عدد 63 وبرسم إرثه موروث الطاعنين عدد 77 وبرسم شرائه عدد 434، أجاب الطاعنون بالحوز والملك ملتزمين رفض الدعوى لعدم إثبات موجباتها وحكمت المحكمة الابتدائية باستحقاق المطلوبة لواجبها في المبيع بالإرث من والدها وباستحقاق الباقي بالشفعة المنصوص عليه برسم البيع وأيدته محكمة الاستئناف بناء على ثبوت حالة الشيع بإقرار البائعين في رسم البيع بكون المبيع صار لهم بالإرث من والدهم واستحقاق المطلوبة لواجبها في المبيع بالإرث وعدم ثبوت علمها بالبيع داخل السنة الموالية له وهذا هو القرار المطعون فيه بوسيلة فريدة أجاب عنها محامي المطلوبة ملتصقا برفض الطلب.

حيث يعيب الطاعنون القرار بخرقه مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م. ذلك أن المطلوبة ادعت عدم علمها بالبيع خلال السنة من تاريخه مع أنها دخلت إلى المغرب وحازت نصيبها مثل شركائها في الإرث وإخفاؤها للتاريخ الذي علمت فيه بالبيع المقصود منه تضليل المحكمة ويتعين عليها أن تبرر ذلك بموجب الغيبة كما يتوجب عليها الإدلاء بإحصاء تركه والدها المتضمن للقطع المطلوبة شفعتها للتأكد من ملكيته لها والمحكمة لما قضت وفق طلبها بالرغم من عدم إرفاقها مقالها بالوثائق الأساسية المذكورة تكون قد خرقت الفصل المشار إليه أعلاه وعرضت قرارها للنقض.

حيث صح ما نعتة الوسيلة على القرار ذلك أن الذي يتعين الأخذ به في نوازل الشفعة في العقار الغير المحفظ بالنسبة للشفيع الحاضر المدعي لعدم العلم بالبيع أن تحدد مدة قيامه في أربعة أعوام من تاريخ البيع وهي مدة كافية لحصول علمه بظهور شريك جديد ولا يصدق فيما زاد عليها. وهذا الفقه قال به جماعة من فقهاء المالكية وفي طليعتهم ابن عبد الحكم وابن المواز والباقي وابن رشد والقشتالي واستقر عليه عمل المجلس الأعلى. وبالرجوع إلى وثائق الملف يتضح أن موروث الطالبين اقتنى القطع المطلوبة شفعتها منذ 1994 لم تتقدم المطلوبة بالأخذ بشفعتها إلا بتاريخ 16/1/98 أي خارج مدة أربعة أعوام من تاريخ البيع الكافية لحصول علمها بظهور شريك معها والمحكمة لما قبلت دعواها لعدم ثبوت علمها بالبيع داخل السنة الموالية له تكون بنت قضاءها على أساس غير صحيح وعرضته للنقض فيما يخص طلب الشفعة.

لهذه الأسباب
قضى بالنقض والإحالة.
الرئيس: إبراهيم بحماني ، المستشار المقرر: محمد وافي.