

Prénotation : la date de son inscription, qui fixe le rang du droit, constitue le point de départ du délai de préemption (Cass. civ. 2006)

Identification			
Ref 17116	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 929
Date de décision 20060322	N° de dossier 744/1/4/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Requête en révision, Rang de l'inscription, Publicité foncière, Prénotation, Point de départ du délai, Omission de statuer, Indivision, Immatriculation foncière, Effet de la prénotation, Droits réels, Droit de préemption, Délai d'exercice, Cassation, action en préemption	
Base légale Article(s) : 375 - 379 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 85 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى	

Résumé en français

Il résulte de l'article 85 du dahir du 12 août 1913 sur l'immatriculation foncière que la date de la prénotation est celle qui est prise en considération pour déterminer le rang de l'inscription ultérieure du droit. Par conséquent, le délai pour l'exercice du droit de préemption court à compter de la date de cette prénotation. Viole le texte susvisé la cour d'appel qui, pour écarter l'argument tiré de la prescription de l'action, énonce que la prénotation n'est qu'une mesure conservatoire destinée à garantir un droit éventuel et que le délai de l'action en préemption ne peut courir à partir de son inscription.

Résumé en arabe

شفعة - تقييد احتياطي - بداية التسجيل اللاحق للحق (نعم) - عدم الجواب على وسيلة أو فرع منها - قبول إعادة النظر (نعم).
يكون قرار المجلس الأعلى مشوباً بعين عدم الجواب على فرع من وسيلة النقض يبرر قبول إعادة النظر إذا تبين له أن الطاعن أثار

وبصفة صريحة انعدام حالة الشيعاء بين الأطراف الموجبة للشفعة، ولم يجب عن هذا الشرط من الفرع من الوسيلة بأي جواب. تاريخ التقييد الاحتياطي في عقار محفظ هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التسجيل اللاحق للحق.

Texte intégral

القرار عدد: 929، الصادر بغرفتين بتاريخ: 22/03/2006، الملف المدني عدد: 744/1/4/01

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه بإعادة النظر الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 27/09/00 تحت عدد 3568 في الملف عدد 4886/97 أن المطلوب السيد سمير محمد تقدم بتاريخ 16/02/90 بمقال أمام ابتدائية أنفا الدار البيضاء عرض فيه أنه يملك عقارا ذا الرسم عدد 33276 ش، وبتاريخ 27/02/89 قام السيد عرفان امحمد - الطالب - بتسجيل حكم مؤرخ في 23/03/87 على الرسم المذكور يقضي بصحة البيع لفائدته يتعلق بـ 266 سهما من أصل 541 سهما التي كان يملكها جرمان بنايس في الرسم المذكور وقام بعرض مبلغ الشفعة وإيداعه بصندوق المحكمة. ملتمسا الحكم بتصحيح هذا العرض واستحقاقه شفعة المبيع. وأرفق مقاله بشهادة من المحافظة العقارية وبنسخة حكم ومحضر عرض عيني.

وبعد عدم جواب المدعى عليه رغم إمهاله بواسطة محاميه وتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكما وفق الطلب، واستأنفه المدعى عليه، وبعد إجراء بحث بواسطة المستشار المقرر أيدته محكمة الاستئناف بموجب قرارها عدد 2056 بتاريخ 20/03/97 بالملف عدد 3308/93، وكان القرار محل الطعن بالنقض من طرف الطالب عرفان محمد، وبعد انتهاء الإجراءات قضى المجلس الأعلى بمقتضى القرار المشار إليه إلى مراجعه أعلاه برفض الطلب، وهو القرار المطعون فيه بإعادة النظر بسبب واحد أجاب عنه المطلوب ضده ملتمسا رفض الطلب.

في شأن سبب إعادة النظر:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أسس طلب النقض على عدم احترام مقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري لأن التقييد الاحتياطي الذي قام به في 12/03/76 له آثاره على شراء القطعة موضوع الشفعة من هذا التاريخ وليس من تاريخ الحكم القاضي بصحة البيع وأن إجراءات الشفعة تمت خارج الأجل، إلا أن المجلس اعتبر الإجراء المذكور مجرد ضمان رتبة حقوق محتملة لا تسري من تاريخ إجرائه مدة الأخذ بالشفعة، كما أن العارض تمسك بخرق مقتضيات الفصل 974 من ق.ل.ع لكونه اكتسب حقه في الأرض سنة 1963 وقام بالتقييد الاحتياطي بالتاريخ المذكور في حين أن شراء المطلوب لم يتم إلا سنة 1988، بل الأكثر من ذلك أن العارض قد اشترى قطعة أرض محددة المساحة بأرقامها وأمتارها ولم تكن في حالة الشيعاء، وبعد الشراء عمد إلى بناء عليها عقاره وسكن فيه وكان ذلك كله قبل شراء طالب الشفعة، إلا أن المجلس الأعلى رد الدفع المذكور بدون تعليل ولم يأخذ به مخالفا بذلك الفصل المذكور مما جعل قراره ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وهو ما جعله في حكم عدم الجواب على الوسيلة وبالتالي يكون قابلا لإعادة النظر.

حيث تبين صحة ما عاب به الطالب القرار المطعون فيه بإعادة النظر، ذلك أنه أثار وبصفة صريحة في آخر الفرع الأول من وسيلة النقض الأولى ما يلي « إن المطلوب قام باستخراج حصته وبني فيها عمارات شاسعة الأطراف وخصها حاليا برسم عقاري خاص بها كما جعل لكل شفة رسما مستقلا، مما يؤكد على أن أي شيعاء لم يكن بين الأطراف وأن كل بقعة كانت مخصصة بذاتها وصفاتها لكل طرف على حدة » وأن القرار المطعون فيه بإعادة النظر لم يجب عن هذا الشرط من الفرع من الوسيلة بأي جواب مما كان معه مشوبا بعيب عدم الجواب الذي هو سبب من أسباب إعادة النظر في قرارات المجلس الأعلى طبقا للفصلين 375 و379 من ق.م.م مما يتعين معه الرجوع في القرار المطعون فيه بإعادة النظر، وإرجاع الوديعه للطاعن والبث في طلب النقض.

في شأن الفرع الثاني من وسيلة النقض الأولى:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه عدم احترام مقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن طالب النقض أثار في المرحلة الاستئنافية عدم احترام مقتضيات الفصل المذكور، إذ أن أول آثار للتقييد الاحتياطي الذي قام به طالب النقض بتاريخ 12/03/1976 هو الرجعية، فتقييد العارض بالسجل العقاري يتعين ترتب آثاره من التاريخ المذكور وليس من 27/02/89 وهو ما قام به السيد المحافظ تمشيا مع روح نص الفصل 85 المذكور الذي جاء فيه « هذا وأن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التسجيل الأحق للحق » وبالتالي فإن طالب الشفعة يكون قد باشر إجراءاتها خارج الأجل القانوني الذي بدأ عمليا من تاريخ التقييد الاحتياطي أي من 12/03/1976. وعليه فإن ملكية طالب النقض لعقاره كانت سابقة لشراء المطلوب في النقض ومعلومة عندما قام بإجراء التقييد الاحتياطي والقرار المطعون فيه بالنقض يكون قد خرق مقتضيات القانونية عندما اعتبر أن السيد سمير محمد محق في طلب الشفعة رغم وسائل النقض المثارة أعلاه. مما يتعين معه نقض القرار المطعون فيه للسبب المذكور.

حيث تبين صحة ما عاب به الطالب القرار المطعون فيه بالنقض، ذلك أنه علل قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي المحكوم بمقتضاه باستحقاق المطلوب لشفعة المبيع بأن التقييد الاحتياطي ما هو إلا إجراء لضمان رتبة حقوق محتملة لا تسري من تاريخ إجرائه مدة الأخذ بالشفعة لأن هذه الأخيرة لا تؤخذ من حق لزال في طي الاحتمال رغم أن الفصل 85 من ظهير 12 غشت 1913 ينص صراحة على أنه « يمكن لكل من يدعى حقا في عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق، هذا وأن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يعتبر لتعيين رتبة التسجيل اللاحق للحق ». وأن القرار المطعون فيه لما خالف هذه القاعدة الصريحة يكون مشوبا بعيب خرق الفصل المذكور وبالتالي معرضا للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بالرجوع عن القرار المطعون فيه بإعادة النظر وإرجاع الوديعة للطالب. وبنقض القرار المطعون فيه بالنقض وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون وبهيئة أخرى وبتحميل الطرف المطلوب المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الشرعية السيد إبراهيم بحماني رئيسا ومحمد الخيامي رئيس الغرفة المدنية القسم الرابع والمستشارين السادة: محمد عثمان مقررًا وعبد النبي قديم وعبد السلام البركي ومحمد أنواسي ومحمد الصغير أماط وعبد الكبير فريد ومحمد بنزهة وعبد الرحيم شكري أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الرزاق بنقاسم وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس