

Identification			
	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1512
Date de décision 20060510	N° de dossier 2604/4/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Astreinte, Procédure Civile		Mots clés Renvoi après cassation, Rejet, Procédure civile, Pourvoi en cassation, Points de droit tranchés, Offre réelle, Juridiction de renvoi, Indivision, Frais de l'acte, Droits réels, Droit de préemption, Chofâa, Autorité de l'arrêt de cassation	
Base légale Article(s) : 25 - Dahir du 19 rejeb 1333 (2 juin 1915) fixant la législation applicable aux immeubles immatriculés Article(s) : 974 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Gazette du Palais مجلة القصر	

Résumé en français

La juridiction de renvoi est tenue de se conformer aux points de droit que l'arrêt de cassation a définitivement tranchés. Par conséquent, c'est à bon droit que la cour d'appel de renvoi, se fondant sur un précédent arrêt de la Cour de cassation ayant jugé valable l'offre réelle présentée par le titulaire d'un droit de préemption au motif qu'il n'était pas établi qu'il avait connaissance de l'ensemble des frais avant l'expiration du délai légal, considère que ce point est définitivement acquis au débat. Elle rejette en conséquence, en respectant l'autorité de la chose jugée qui s'attache à la décision de la Cour de cassation, les moyens des parties qui tendent à remettre en cause la régularité de ladite offre.

Résumé en arabe

طالب الشفعة ملزم بإيداع ما كان معلوما لديه فقط من المصاريف.

Texte intégral

القرار عدد 1512 ، الصادر بتاريخ 10/05/2006 ، في الملف المدني عدد 2604/4/2004

باسم جلالة الملك

بتاريخ 10/05/06 ان الغرفة المدنية: القسم الرابع من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: بنعزوز حميد و بنعزوز المصطفى.

عنوانهم: حي للامريم رقم 361 القنيطرة.

نائبهم: ذ. لحسن بودرار المحامي بالقنيطرة و المقبول للترافع أمام المجلس الأعلى - الطالبين -

و بين: معضر مينة.

عنوانها: درب الخيار رقم 143 سلا - المطلوبة -

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 4/6/04 من طرف الطالبين المذكورين اعلاه، بواسطة نائبهم الأستاذ لحسن بودرار

المحامي بالقنيطرة و الرامي الى نقض القرار رقم 37 الصادر بتاريخ 21/1/04 في الملف رقم 432/02 عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة.

بناء على المستندات المدلى بها في الملف.

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر في 29/03/2006.

و بناء على الأمر بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 10/05/2006.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد عثمانى لتقريره، و الاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه عدد 37 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 21/1/04 بالملف

عدد 432/02 ان المدعية المطلوبة معضر مينة تقدمت بتاريخ 27/4/98 بمقال أمام ابتدائية القنيطرة عرضت فيه أنها تملك على الشيعاء

مع السيدة المونسي فاطمة و غيرها في الملك الكائن باحواز القنيطرة، المسمى بالفرجي مساحته 69 هـ و 91 آر و 83 س تقريبا موضوع

الرسم العقاري عدد 42635 ر ، و ان فاطمة المونسي باعت حصتها في العقار للمدعى عليهم بنعزوز حميد و من معه بمقتضى عقد

مؤرخ في 7/3/97 سجل بالمحافظة بتاريخ 2/5/97 بثمن قدره 101.840 درهما و قد عرضت العارضة على المشتريين ثمن المبيع،

فرضوا ملتزمة الحكم بصحة العرض و استحقاقها شفعة الحصة المباعة بالعقار المذكور للمدعى عليهم، و أمر المحافظ على الأملاك

العقارية بالقنيطرة بالتشطيب على عقد البيع المسجل باسم المدعى عليهم و اعتباره لاغيا و تسجيل اسم العارضة على الرسم المذكور. و

أرفقت مقالها بشهادة من المحافظة العقارية، و نسخة من عقد البيع و وصل ايداع و محضر امتناع.

و أجاب المدعى عليهم بان الدعوى معيبة شكلا لان المدعية لم تدل بمحضر الامتناع، كما أنها قامت بعرض و ايداع مبلغ 108060

درهما دون إبداء رغبتها في أداء بقية المصاريف التي أنفقتها العارضون، بما فيها أتعاب الموثق المحددة في 9092 درهما و مبلغ 75000

درهم، نتيجة الإصلاحات التي قاموا بها و بالتالي فان المبالغ المودعة غير كافية ملتزمين رفض الطلب.

و بعد انتهاء الإجراءات حكمت المحكمة بتاريخ 3/6/99 باستحقاق المدعية شفعة الحصة المباعة من طرف فاطمة المونسي، للمدعى

عليهم في العقار ذي الرسم عدد 42635 ، و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالقنيطرة بتسجيل هذا الحق بالرسم المذكور بعلة ان أية

مصاريف إضافية قد تثبت.

استأنفه المدعى عليهم ألقته محكمة الاستئناف، و قضت بعدم قبول الدعوى و كان القرار محل الطعن بالنقض، و بتاريخ 24/4/02 قضى

المجلس بموجب قراره عدد 456 بالملف عدد 446/2001 بالنقض و الإحالة على نفس المحكمة للبت في القضية طبقا للقانون بعلة انه

يتجلى من وثائق الملف ، و خاصة وصل الإيداع المرفق بالمقال الافتتاحي ان الطالبة أودعت ما مبلغه 108060.00 درهم و انه يتجلى

من عق الشراء، ان ثمن البيع محدد في مبلغ 101840 درهما و بذلك فان الطالبة قد أودعت مبلغا قدره 6220 درهما زائدا عن ثمن

الشراء، و لا يتجلى من وثائق الملف أنها كانت عالمية قبل اجل الشفعة بمصاريف تحرير العقد الواردة في شهادة الموثق، و التي بنت المحكمة مصدره القرار المطعون فيه على عدم إيداعها عدم قبول طلب الشفعة. و عليه و ما دامت الطالبة ملزمة بإيداع ما كان معلوما لديها فقط من المصاريف، فان القرار المطعون فيه بمخالفته لذلك يكون مشوباً بعيب فساد التعليل الموازي لانعدامه، و بعد الإحالة و إدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض و تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة بعد الإحالة قرارها المشار الى مراجعه صدره القاضي بتأييد الحكم المستأنف مع إتمامه، و ذلك بالحكم على المستأنف عليها بأدائها لفائدة المستأنفين مبلغ 2862 درهم كتتمه لمصاريف البيع و تسجيله و غيرها موضوع شهادة الموثق عبد السلام بالخياط المؤرخة في 16/9/99. و هو القرار المطلوب نقضه بوسائل ثلاثة.

الوسيلة الأولى المتخذة من خرق القانون - خرق مقتضيات الفصل 25 من المرسوم المؤرخ في 19 رجب 1333 ، و كذا الفصل 974 من ق. ل. ع - ، ذلك ان الفصل 25 المذكور ينص على ضرورة أداء مبلغ الشراء و كذا ما ادخل عليها من تحسينات و ما أدى عنها من مصاريف لازمة للعقد و هو نفس ما نص عليه الفصل 974 المذكور، و ان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه اعتبرت الشفعية غير ملزمة بأداء ما يجب أدائه طبقاً لمقتضيات الفصل 25 المذكور معلة قرارها بكون طالبة الشفعة وضعت داخل الأجل القانوني اكثر من ثمن البيع لتغطية مصاريفه التي لا يمكن الإحاطة بها من خلال عقد البيع، و انه بالمقارنة مع ثمن البيع و المبالغ المضافة يتبين ان المستأنف عليها ملزمة بأداء مبلغ 2862 درهم كتتمه لمصاريف البيع و تسجيله و الحال ان هذا التعليل مخالف لمقتضيات الفصل 25 الذي جاء واضحاً و صريحاً، و كذا اجتهادات المجلس الأعلى التي استقرت على ضرورة أداء الشفيع للمشفوع منه ثمن الشراء و الصوائر و ان مصاريف التسجيل و المحافظة هي مصاريف ظاهرة و مثبتة في ملف الرسم العقاري بالمحافظة العقارية، و يمكن الإحاطة بها خلافاً لما جاء في حيثيات القرار الاستئنافي و ان هذه النقطة هي التي كانت منار توضيح العارضين في مذكرتهم بعد النقض و الإحالة و البت اثبتوا فيها ان الأمر لا يتعلق بمصاريف التسجيل و التحفيظ التي لو أضفناها على ثمن البيع لوجدناها أنها تفوق مبلغ العرض العين الذي تقدمت به المطلوبة في النقض، و التي هي 101840 درهما ثمن الشراء، و رسوم التحفيظ 1069 درهما، و رسوم التسجيل 5868.5 درهما المجموع هو 108.777 درهم بينما العرض هو 108060 درهما، أي بنقص 777.5 درهما بغض النظر عن أجرة الموثق كتابة العقد و مصاريف التحسينات التي لم تقع مناقشتها، و ان محكمة الاستئناف لم تكلف نفسها عناء التدقيق فيما دفع به العارضون، بل اكتفت بالقول ان المجلس الأعلى ذهب في قرار النقض و الإحالة الى ان طالبة الشفعة وضعت اكثر من ثمن البيع داخل الأجل القانوني لممارسة حق الشفعة اكثر من ثمن البيع لتغطية مصاريفه، و ان قرار المجلس الأعلى إذا كان واجب الاحترام فان هذا لا يعني بالضرورة عرض الحائط بحقوق الأطراف التي تم توضيحها و إثباتها و التركيز عليها بكيفية قانونية، لا تقبل الجدل كما هو الحال في نازلتنا بعد ان أدلى العارضون بما يؤكد تضمن سجلات المحافظة و عقد البيع مبالغ رسوم التسجيل و التحفيظ و بالتالي فان المحكمة مصدره القرار المطعون فيه تكون قد خرقت القانون لعدم احتساب هذين الرسمين، و جاء قرارها معرضاً للنقض.

لكن حيث ان المجلس الأعلى بمقتضى قراره عدد 1456 الصادر بتاريخ 24/4/2002 في الملف 455/99 المتعلق بنفس موضوع النازلة بان الطالبة (التي هي المطلوبة في النقض حالياً) قد أودعت مبلغاً قدره 6220 درهما زائداً عن ثمن الشراء، و لا يتجلى من وثائق الملف أنها كانت عالمية قبل اجل الشفعة بمصاريف تحرير العقد الواردة في شهادة الموثق و التي بنت المحكمة مصدره القرار المطعون فيه على عدم إيداعها، عدم قبول طلب الشفعة و ما دامت الطالبة ملزمة بإيداع ما كان معلوماً لديها فقط من المصاريف، فان القرار المطعون فيه بمخالفته لذلك يكون مشوباً بعيب فساد التعليل.

و ان محكمة الإحالة المصدره للقرار المطعون فيه حالياً اما عللت قضاؤها باستحقاق المدعية (المطلوبة في النقض) للشفعة بأنها اوضح لها من وثائق الملف و الوصل المثبت لإيداع مبلغ العرض العين من طرف المستأنف عليها، كما ذهب الى ذلك المجلس الأعلى في قرار النقض و الإحالة ان طالبة الشفعة وضعت داخل الأجل القانوني، اكثر من ثمن البيع لتغطية مصاريفه التي لا يمكن الإحاطة بها من خلال عقد البيع المدلى به في الملف تكون قد تقيدت بما حسم فيه المجلس الأعلى، و ان من شان إعادة مناقشة ما إذا كان العرض العين قانونياً او غير قانوني، ان يمس بحجية قرار المجلس الأعلى الذي كان ملزماً لمحكمة الإحالة بما فصل فيه بخصوص قانونية العرض العين الذي تقدمت به طالبة الشفعة. و عليه فلا يرد أي خرق للفصل المحتج به فالوسيلة على غير أساس.

الوسيلتان الثانية و الثالثة مجتمعتان، و المتخذة أولهما من نقصان التعليل المتمثل في عدم الجواب، و ثانيهما من نقصان التعليل المتمثل في عدم تدقيق الحسابات، ذلك ان العارضين و في إطار الدفاع عن مكتسباتهم أثاروا بمذكرتهم الاستنتاجية بعد النقض، انتباه المحكمة الى كون المقال الافتتاحي للدعوى لم يكن مرفقاً بأصول الوثائق المدلى بها خاصة عقد الشراء

الذي لم يكن مشهودا بمطابقته لأصله، و باعتباره الوثيقة الأساسية المضمنة لثمن البيع و التسجيل و التحفيظ، التمسوا إشعار المدعية بالإدلاء بأصولها طبقا للفصل 442 من ق. ل. ع إلا أنها لم تفعل مما جعل قرارها ناقض التعليل لعدم الجواب، كما ان موضوع الدعوى يتعلق بالشفعة و يتعلق أيضا باحتساب المبالغ اللازمة لاعمال حق الشفعة، و ان القرار المطعون فيه لم يوضح بالضبط كل مبلغ من المبالغ على حدة، كما لم يوضح المبالغ الثابتة التي لا تحتاج الى إثبات (رسوم التسجيل و رسوم التحفيظ) ، و المبالغ الثابتة التي تحتاج الى إثبات (أتعاب الموثق و التحسينات التي أضيفت على العقار) حتى يتسنى للمجلس الأعلى مراقبة تطبيق القانون بشأنها مما جعل القرار المطعون فيه ناقص التعليل و يتعين نقضه.

لكن حيث ان المحكمة المطعون في قرارها غير ملزمة بالجواب إلا على ما له تأثير على قضائها، و ان ما ترمي إليه الوسيلتان هو القول بان العرض العين لطلب الشفعة لم يكن قانونيا و ان هذه النقطة قد حسم فيها المجلس الاعلى، بمقتضى قراره عدد 1456 الصادر بتاريخ 24/4/2002 الذي اعتبر العرض قانونيا و تقيدت بذلك محكمة الإحالة المطعون في قرارها، كما أجابت عن ذلك الوسيلة الأولى. مما كان ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب برفض الطلب و تحميل الطرف الطالب المصاريف. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة محمد الخيامي رئيسا و المستشارين السادة: محمد عثمانى مقررا ، و عبد النبي قديم، و عبد السلام البركي، و محمد انواسي اعضاء، و بمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي و بمساعدة كاتبة الضبط ابتسام الزواغي.

الرئيس المستشار المقرر الكاتبة