القرار عدد 257
الصادر بتاريخ 05 ماي 2015
في الملف المدني عدد 2014/4/1/2993

شفعة – عرض عيني – تبليغه بعنوان المشفوع منه الوارد بعقد الشراء.

من شروط الأخذ بالشفعة عرض ما يجب مقابلها على المشفوع منه في العنوان المبين بعقد شرائه ولا يعفى منه إلا عند تعذر التبليغ، والمحكمة لما ثبت لها عدم قيام الشفيعة بتبليغ المشفوع منه بالعرض العيني في محل سكناه الوارد في عقد الشراء، ورتبت على ذلك عدم صحة العرض المذكور الذي تعذر تبليغه إليه بمقر عمله بسبب عدم العثور عليه، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت بتاريخ 2012/12/28 لدى المحكمة الابتدائية بتارودانت بمقال افتتاحي عرضت فيه أنها مالكة على الشياع في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 39/9212، وأنه بلغ إلى علمها أن المطلوب اشترى كافة حقوق شريكها محمد (ح) في الملك المذكور وأنها من أجل استشفاع الحصة المبيعة قامت بعرض وإيداع مبلغ 140875,00 درهم، والتمست الحكم باستحقاقها شفعة كافة الأسهم المشاعة التي اشتراها المطلوب من محمد (ح) في الرسم العقاري المذكور وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على اسم المطلوب وتسجيل اسمها بالرسم العقاري، وأرفقت مقالها بشهادة الملكية وشهادة الإيداع المتعلقين بالرسم العقاري المدعى فيه ورسم شراء عدد 165 وأمر بالعرض العيني وأمر بالإيداع ووصلين لإيداع مبلغي 140875 درهم و1429 درهم، وأجاب المطلوب بأنه حسب عقد الشراء فإن موطنه الاعتيادي هو مقر سكناه الواقع بالحي السويسري زنقة الأمم المتحدة رقم 16 بمدينة أكادير، وأنه كان لزاما على مأمور الإجراء تبليغه بالعرض بالعنوان المذكور بعدما لم يتم العثور عليه بالجماعة التي هو رئيسا لها، كما أنه في حالة عدم العثور عليه وكان عنوانه حسب عقد الشراء هو مركز الجماعة فإنه يمكن اللجوء إلى مقتضيات الفصل 278 من قانون الالتزامات والعقود، وأنه باستثناء ذلك فإنه لا محيد من تطبيق مقتضيات الفصل 275 من نفس القانون حسب ما كرسته محكمة النقض في عدة قرارات، وأرفق جوابه بشهادتين إداريتين، وبعدما أمرت المحكمة الابتدائية بإجراء بحث وانتهاء الأجوبة والردود، أصدرت بتاريخ 2013/06/13 في الملف عدد 2012/149 حكما "باستحقاق الطرف المدعي للمدعى فيه شفعة مع أمر المحافظ بتسجيل اسم

المدعية كمالكة للأسهم المبيعة"، واستأنفه المطلوب، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "بإلغاء الحكم المستأنف والتصدي والحكم برفض الطلب"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين واستدعي المطلوب و لم يجب.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث تعيب الطاعنة القرار في الوسيلة الأولى بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته عللت قرارها بكون العرض العيني لم يتم إنجازه وفق ما يتحتم قانونا لكون العنوان الاعتيادي للمطلوب هو مقر إقامته بمدينة أكادير في حين أن محاولة عرض الثمن تمت في جماعة سيدي موسى الحمري، في حين أن عدم العثور عليه بمقر الجماعة لا يعني بالضرورة غيبته عن مقر عمله غيبة اتصال، وأنه أقر خلال جلسة البحث بأنه انتخب كرئيس للجماعة القروية لسيدي موسى والنتيجة المنطقية لذلك أنه يقضي جل أوقاته بمقر العمل، وما يزكي ذلك أنه توصل بالاستدعاء للجلسة أمام المحكمة الابتدائية بنفس العنوان، وأنها لو اختارت عنوانه المتواجد بمدينة أكادير لما تمكن للمفوض القضائي من إنجاز مهمته لكونه لا يكون متواجدا به إلا خارج أوقات العمل بحكم عمله كرئيس للجماعة، كما أنه أقر خلال جلسة البحث بأنه كان مسافرا إلى الرباط بتاريخ إجراء مسطرة العرض العيني، كما تعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها أثارت أمام المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بأن ثبوت غياب المشفوع منه بمكان بعيد يفوق مسافة القصر المحددة فقها في 84 كلم يغني عن مسطرة العرض الحقيقي والاكتفاء بإيداع مبلغ الشفعة، كما أن الفصل 278 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أن المدين يعفى من واجب القيام بالعرض الحقيقي في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها أداء التزامه لسبب يرجع لشخص الدائن كما هو الأمر في نازلة الحال التي كان فيها المطلوب مسافرا إلى مدينة الرباط بإقراره، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم ترد على دفوعاتها واكتفت في تعليل قرارها على أن ما أثارته غير مؤسس وغير مؤثر على ما تمسك به المطلوب، مما جاء معه القرار معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه، مما يوجب نقضه.

لكن، حيث إنه من شروط الأخذ بالشفعة عرض ما يجب مقابلها على المشفوع منه في العنوان المبين بعقد شرائه ولا يعفى منه إلا عند تعذر التبليغ، والبين من وثائق الملف أن الطاعنة لم تبلغ العرض مقابل الشفعة على المطلوب بعنوانه المبين بعقد شرائه وإنما صارت إلى مقر عمله وتم تحرير محضر بعدم وجوده لتنتهي إلى الإيداع، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها عدم قيام الطاعنة بتبليغ المطلوب في محل سكناه معللة قرارها بأن: "العرض المزعوم لم يتم إنجازه وفق ما يتحتم قانونا، ذلك أن عنوانه الاعتيادي هو مقر إقامته بمدينة أكادير حسب الثابت من عقد الشراء نفسه وأن محاولة عرض الثمن والمصروفات في مقر جماعة سيدي موسى الحمري لم يثمر أية نتيجة، وأن عدم العثور على المستأنف بمقر الجماعة المذكورة لا يعني بالضرورة غيبته عن مقر عمله غيبة اتصال ما دام عنوانه الحقيقي يتواجد بمدينة أكادير و لم يثبت أن العرض أنجز بعنوان المستأنف

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الحقيقي وأن الإيداع لا يغني عن العرض"، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما وكافيا، كما أنها لم تكن ملزمة بالرد عن الدفوع إلا ما كان منها منتجا، وباقي ما أثير في الوسيلتين ليس كذلك، فكان ما بالوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد حسن منصف – **المقرر**: السيد مصطفى نعيم – **المحامي العام**: السيد نور الدين الشطبي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض