

**Droit de préemption (choufaa) :  
la revente par l'acquéreur de la  
part indivise à un tiers est  
inopposable au co-indivisaire  
préempteur (Cass. fonc. 2004)**

Identification			
<b>Ref</b> 16947	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1244
<b>Date de décision</b> 20040421	<b>N° de dossier</b> 335/1/4/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Vente immobilière, Titre foncier, Tiers acquéreur, Revente, Rejet, Part indivise, Inopposabilité de la vente, Droit foncier, Droit de préemption, Co-indivision, Choufâa, action en préemption	
<b>Base légale</b> Article(s) : 66 - 67 - 85 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) sur l'immatriculation des immeubles		<b>Source</b> Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة   Page : 115	

## Résumé en français

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour accueillir une action en préemption (choufaa), retient que celle-ci doit être dirigée contre le premier acquéreur de la part indivise, peu important que ce dernier l'ait par la suite revendue à un tiers et que cette seconde vente ait été inscrite au titre foncier. En effet, la revente du bien est inopposable au co-indivisaire qui exerce valablement le droit de préemption qu'il tient de la première cession.

## Résumé en arabe

ان الشفيع له الحق في الاخذ باي شراء من الشرائين اراد.

## Texte intégral

قرار المجلس الأعلى عدد 1244 ، ملف مدني 335/1/4/2003 بتاريخ 21/4/2004

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون،

يستفاد من أوراق الملف ان المطلوبين م.ع ومن معها تقدموا بدعوى لدى ابتدائية طنجة عرضوا فيها ان الطالبة ز.ب اشترت من أحد المطلوبين في النقض جميع حصته في العقار ذي الرسم عدد 3294 الواقع بمدينة طنجة وقيدت شراؤها و انهم يرغبون في استشفاع الجزء المبيع و بعد الجواب أصدرت المحكمة حكمها بعدم قبول الدعوى والغته محكمة الاستئناف وتصديا حكمت باستحقاق المطلوبين للشفعة.

في شان الوصيلتين الأولى و الثانية مجتمعتين و المتخذتين منخرق الفصول 66 و 67 و 85 من قانون 12/8/1913 و نقصان التعليل ذلك ان الطالبة بمجرد شرائها للحصة المبيعة بادرت إلى بيعها إلى الغير وان هذا الغير اصبح مسجلا بالسجل العقاري و انه كان على المطلوبين الادعاء على المشتري الثاني.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطاعنة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد ابراهيم بحماني رئيسا و المستشارين السادة. عبد القادر الرافي مقرر و عبد النبي قديم و عبد السلام البركي وحمادي اعلام و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.