

# **Droit de préemption et frais récupérables : exclusion des honoraires d'avocat engagés à titre personnel par l'acquéreur évincé (CA. Casablanca 2025)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 35848	<b>Juridiction</b> Cour d'appel	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 680
<b>Date de décision</b> 15/04/2025	<b>N° de dossier</b> 180/1404/2025	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Vente d'un bien indivis, Dépôt du prix au tribunal, Distinction entre frais de vente et frais personnels, Droit de préemption, Exclusion des honoraires d'avocat, Exercice du droit de préemption, Frais d'enregistrement, Copropriété, Frais de vente, Frais notariés, Notification de la volonté de préempter, Offre réelle et sérieuse, Portée des frais récupérables, Preuve des frais engagés, Rejet de la demande en remboursement, Frais non nécessaires, Absence d'obligation du préempteur	
<b>Base légale</b> Article(s) : 292 - 306 - Dahir n° 1-11-178 du 25 hija 1432 (22 novembre 2011) portant promulgation de la loi n° 39-08 relative au code des droits réels		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de Casablanca a confirmé le jugement de première instance rejetant la demande de l'acquéreur initial tendant à inclure les honoraires de son avocat dans les frais nécessaires au rachat d'un bien immobilier par un copropriétaire indivis exerçant son droit de préemption. La juridiction d'appel a estimé que l'article 292 du Code des droits réels, qui énumère les dépenses dont le préempteur doit s'acquitter, vise le prix de vente, les frais du contrat et les dépenses nécessaires et utiles. Or, les honoraires versés à un avocat pour des conseils juridiques relatifs à l'acquisition ne sauraient être considérés comme des frais inhérents à la conclusion de la vente elle-même ou comme des dépenses indispensables à la conservation ou à l'amélioration du bien.

La Cour a ainsi précisé que le choix par l'acquéreur de se faire assister par un avocat pour sécuriser son acquisition relève d'une décision personnelle et n'impose pas au préempteur une obligation de supporter ces coûts. Seuls les frais directement liés à l'acte de vente, tels que les droits d'enregistrement, les frais de conservation foncière et les honoraires du notaire, entrent dans la catégorie des dépenses récupérables auprès du préempteur. En l'absence de justification des frais de courtage allégués, la Cour a également écarté leur inclusion dans les charges de la préemption.

En conséquence, la Cour d'appel a considéré que le préempteur ayant offert et consigné le prix de vente ainsi que les frais apparents du contrat, incluant les honoraires de notaire, a satisfait aux obligations légales relatives à l'exercice du droit de préemption. L'action en contestation du droit de préemption, fondée sur le caractère prétendument incomplet de l'offre, a été rejetée, entraînant la confirmation du jugement de première instance et la mise des dépens à la charge de l'appelant.

## Texte intégral

حيث سبق للمدعية السيدة (س) أن قدمت مقالا إفتاحيا للدعوى بتاريخ 2023/12/14 والذي تعرض من خلاله أنها مالكة على الشيعاء في العقار الكائن بالدار البيضاء حي كوتي موضوع الرسم العقاري XXXX/C □ وأنها علمت بأن شريكها في العقار المسمى عبد (ر) و(أ) فوتا جميع حقوقها المشاعة في العقار المذكور 172800/26352 و 172800/13176 على التوالي للمدعى عليها شركة ، حسب عقد بيع توثيقي مؤرخ ب 2023/10/18 ومسجل بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء أنها بتاريخ 2023/11/07 ، وأنه يظهر من تصفح العقد المذكور بأن الثمن الإجمالي للبيع هو 1.830.000,00 درهم ، بالإضافة لصائر التقييد بالمحافظة العقارية البالغة 27.550 درهم، ورسوم التسجيل البالغة 73.295 درهم ، تضاف إلى ذلك أتعاب تحرير العقد التوثيقي المحددة في مبلغ 24.000 درهم شامل للضريبة على القيمة المضافة حسب المتداول والمتعارف عليه في مجال التوثيق ، ليكون المجموع هو 1.954.845 درهم ، وأنه حفاظا على حقوقها ، بادرت المدعية بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة عبرت فيه عن رغبتها في الأخذ بالشفعة والتمست الإذن لها بعرض مبلغ 1.954.845 درهم المذكور أعلاه عرضا حقيقيا، ثم بإيداعه في صندوق المحكمة في حال رفض المشفوع منها المدعى عليها للعرض العيني الحقيقي، وأن السيد رئيس المحكمة أصدر بتاريخ 2023/12/07 أمرا بالموافقة والإذن بالإجراء المطلوب ، وأن المشفوع منها شركة المأوى (ا) توصلت بالإشعار بالرغبة في الأخذ بالشفعة وقبلت العرض العيني وحازت مبلغ 1954.845 المعروض عليها بواسطة شيك مضمون الأداء مسحوب على التجاري وفا بنك تحت عدد AWH 016217 □ وأن إجراءات الإشعار بالرغبة في الأخذ بالشفعة والعرض العيني الحقيقي للثمن والمصروفات الظاهرة للعقد تمت بصفة صحيحة وداخل الأجل القانوني طبقا لمقتضيات المادة 306 من القانون رقم 3908 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ، وأن المشفوع منها قبلت العرض العيني الحقيقي وحازت المبالغ المعروضة عليها والتي تشمل ثمن الشراء والمصروفات المنظورة من صوائر التقييد بالمحافظة العقارية ورسوم التسجيل وأتعاب توثيق العقد ، لأجله تلتزم إستدعاء الفريق للمدعى عليه، والتصريح بالمصادقة على العرض العيني موضوع المحضر – المؤرخ ب 2023/12/11 في ملف التنفيذ عدد 2023/6151/7849 والحكم بإستحقاق المدعية (س) بنت (ا) شفعة الحقوق المشاعة البالغة نسبتها 172800/26352 و 172800/13176 على التوالي في الرسم العقاري عدد 7835/ المبيعة من طرف كل من عبد (ر) و(أ) لفائدة المدعى عليها شركة المأوى (ا) بموجب عقد البيع التوثيقي المؤرخ ب 2023/10/18 مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ا ، وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء أنها بتسجيل الحكم الصادر بمجرد صيرورته نهائيا وبتقييد الحقوق المشفوعة باسم المدعية (س) بنت إدريس على الرسم العقاري المذكور والتشطيب على إسم المشفوع منها شركة المأوى (ا) من الصك العقاري المذكور ، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأدلت بشهادة الملكية وعقد بيع وطلب الإذن بتبليغ إشعار بالرغبة في الأخذ بالشفعة مع العرض العيني والإيداع وأمر قضائي يأذن بالإجراء ومحضر عرض عيني وصورة شيك بمبلغ . 1.954.845,00 درهم.

وبناء على ملتزم المدعى عليها بجلسة 2024/02/14 الرامي إلى التأخير قصد ضمه للملف عدد 2024/1201/347 القاضي المقرر الأستاذ القادري المدرج بجلسة 2024/02/21 لوحدة الأطراف والسبب والموضوع.

وبجلسة 2024/02/28 أدلت المدعية برسالة إنذار مؤرخة ب 2023/12/14 ورسالة جواب ، صورة الشيك

ملتمسة ضمهم للملف والحكم وفق مقال الدعوى.

وبناء على جواب المدعى عليها بجلسة 2024/03/20 والتي تعرض فيها أن مصاريف العقد ليست فقط هي المتعلقة بالموثق فالشركة العارضة لا تعرف شيئاً في القانون ولا دراية لها به وكان من الطبيعي ومن الواجب ومن المعقول أن تكلف محامياً معروفاً ذا كفاءة وحسب سلوك ودراية بشؤونها العقارية جميعها ، لذلك كلفت العارضة بمراقبة جميع العقود ودراستها وإعطائها جميع البيانات وجميع التفاصيل والمعلومات والإستشارات حتى تتأكد من أنها على صواب في ممارستها -الحقوقها واحترامها لحقوق الغير ، فالشفعة التي مارسها (س) المدعية أمر غير معروف لا بالنسبة للخاص ولا العام سواء الأشخاص الذاتيين أو الاعتباريين وهذا ما حدا بالعارضة إلى تعيين محام ( الأستاذ محمد حسين تدلاوي) وهو الذي ينوب على المدعى عليها في جميع المساطر، فمن الطبيعي أن يحدد أتعابه لكل تدخل ولكل عقدة ومن الطبيعي أيضاً أن يتوصل بأتعابه كاملة من العارضة ومن الطبيعي أيضاً أن تطالب المدعية بهذه المصاريف والأتعاب وقد أدتها للمحامي فعلاً حسب تفاصيل الطلب والأداء والوصل المدلى بها في ملف النازلة ، فلا يمكن مع هذه المعطيات للمدعية أن تنكر وجود محام قام بجميع ما يلزم من إجراءات لتمارس المدعية حقوقها في الشفعة الأولى والشفعة الثانية وحتى تستفيد من هذه الشفعة ، وأن للعقد شروط ومن بينها أداء جميع المصاريف المتعلقة به على غرار ما نص عليه المشرع في المادة 292 من مدونة الحقوق العينية ، ملتزمة بالإشهاد لها بمذكرتها الحالية ورد جميع ما أثارته المدعية من ملاحظات ودفع واعتبار الدفع المشاركة من قبل العارضة جملة وتفصيلاً، وأدلت بصورة من شهادة الملكية وأصل رسالة بتبليغ السيدة (س) مع محضر - التبليغ وصورتين مصادق عليها لشيكين وصورتين مصادق عليها لوصلين.

وبناء على مذكرة التعقيب للمدعية بجلسة 2024/04/17 والتي تلتبس فيها التصريح برد دفع المدعى عليها والحكم وفق المقال الإفتتاحي للدعوى، وأدلت بمقال من أجل الأداء موضوع الملف عدد 2024/1201/347 ومستخرج من الموقع الرسمي لوزارة العدل « محاكم » يثبت صدور الحكم برفض الطلب بتاريخ 2024/03/20.

وبجلسة 2024/05/22 أدلت المدعية بنسخة الحكم الصادر في ملف القضية عدد 2024/1402/143 بتاريخ

2024/04/08، ملتزمة ضمه للملف والحكم وفق الطلب.

وبعد تبادل المذكرات و انتهاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه.

أسباب الاستئناف

حيث ركزت المستأنفة استئنافها على ما يلي:

خرق القانون:

وحيث أن الحكم المشار إليه أعلاه والمطعون فيه بالاستئناف خرق مقتضيات المادة 292 من مدونة الحقوق العينية هذه المادة التي تشير بكل وضوح إلى أن الشفيع ملزم بأداء جميع المصاريف المتعلقة بالعقار المشفوع وأن العارضة في هذا الصدد كانت ملزمة بحكم طبيعة العمل الذي تمارسه في العقار بإتخاذ جميع ما يلزم من الحيطة والحذر لكي تمارس حقوقها كاملة بصفة مطمئنة وهذا ما جعلها تتعاقد مع محام من أجل إشعارها بجميع الأخطار المحيطة بشراء العقار خاصة وأن هذا العقار يتواجد به عدة مكترين ومن الواجب أن تكون العارضة على علم بجميع المساطر الخاصة بالإفراغ والهدم وإعادة البناء وهذا ما جعلها (أي العارضة تؤدي الثمن للمحامي وتلتزم معه بعقد صريح يحدد جميع الإجراءات والإلتزامات المتبادلة بين الطرفين وقد أدلت العارضة بجميع الوثائق المثبتة للأداءات التي التزمت بها وكانت كلها مصاريف تدخل في اقتناء العقار والمادة 292 كما سبقت الإشارة إلى ذلك أعلاه لم تقف عند ثمن البيع بل حددت بصفة صريحة جميع المصاريف المنفقة من قبل المشتري المشفوع منه وهذا ما لم يتفهمه قاضي الدرجة الأولى ولم يجب بالمرّة

على هذه الدفع ولم تعبر عن رأيه في الوثائق المتعلقة بالطلب والمدلى بها خلال المرحلة الابتدائية رفقة مذكرتها ولم تلتفت إليها بالمرّة ذلك، أن الشفيع وفق المادة أعلاه ملزم بأداء المبلغ المؤدى في شراء العقار المشفوع ومصاريف العقد وكذا الصوائر والمصاريف الناتجة عن ذلك واجبات تحرير العقد والتسجيل والتحفيز والتي بلغت في مجموعها 1.830.00,00 درهم واجبات التسجيل: 73.295,00 درهم واجبات التحفيز 27.550,00 درهم، تحرير العقد 24.000,00 درهم، مصاريف وأتعاب المحامي 480.000,00 درهم، مصاريف السمسرة: 50.000,00 درهم، أي ما مجموعه 2.484.845,00 درهم مليونين وأربعمائة وأربعة وثمانون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون درهم وأن الشفيع اكتفى بوضع مبلغ 1.954.845,00 درهم وأنه من جملة شروط ممارسة حق الشفعة أداء المبلغ المؤدى في شراء العقار وكذا ما أدى عنه من المصاريف اللازمة وأن المبالغ المثبتة من طرف العارضة (حسب الوثائق المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية) تفوق ما تم إيداعه من طرف المستأنف عليها وأن عدم أداء المبلغ المذكور يعرض لإسقاط حق المستأنف ضده في الأخذ بالشفعة وأن مصاريف إبرام العقد وتوابعه، ينبغي وضعها حالا ودون تسويق ولا مباطلة، لاجله تلتمس العارضة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به و الحكم بعد التصدي برفض دعوى المدعية و تحميلها الصائر.

وبناء على مذكرة جواب مدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبها بجلسة 2025/03/11 والتي جاء فيها أن العارضة تسجل بداية بأن المستأنفة لا تنازع في مسطرة الشفعة وإجراءاتها، كما أنها لا تنفي و لا تنكر التوصل بثمن الشراء والمصرفات المنظورة للعقد شاملة لصوائر التقييد بالمحافظة العقارية ورسوم التسجيل و أتعاب الوثيقة (غ) المتعلقة بتحرير العقد التوثيقي مع الضريبة على القيمة المضافة حسب الفاتورة الصادرة عن هذه الأخيرة و أن المستأنفة اكتفت بالادعاء بخرق الحكم المستأنف و مقتضيات المادة 292 من مدونة الحقوق العينية زاعمة بأنها تعاقبت مع محامي من أجل الاستشارة حول الأخطار المحيطة بشراء العقار .... و هو ما جعلها تؤدي « الثمن للمحامي » واعتبرت بأن من شروط ممارسة حق الشفعة أداء جميع المصاريف التي تدخل في اقتناء العقار و تقصد بذلك أتعاب و مصاريف محاميهما الذي قدم لها استشارة قانونية.

لكن حيث عن سبب الاستئناف هذا غير جدي و غير مقبول، ولا يركز على أساس من الواقع و لا من القانون و ذلك للأسباب والموجبات الآتية: لأن المستأنف عليها (س) باعتبارها شفيعة، أدت كامل الثمن والمصرفات الظاهرة والمنظورة للعقد بالإضافة إلى أتعاب ومصاريف التوثيق، وذلك بإقرار و اعتراف المستأنفة نفسها ؛ ولأن أتعاب و مصاريف المحامي الذي قدم خدمات و استشارات قانونية للمشفوع منها (المستأنفة)، لا تدخل ضمن مصرفات العقد اللازمة أو المصرفات الضرورية، وليست مشمولة ضمن المصرفات الظاهرة للعقد، و لا شيء يلزم الشفيع قانونا بأن يؤدي لفائدة المشفوع منه أتعاب و مصاريف محاميه الخاص و أن مصادر الالتزام معرفة ومحددة قانونا بموجب مقتضيات قانون الالتزامات و العقود؛ وبالتالي فإن المستأنف عليها، غير ملتزمة و لا ملزمة قانونا و لا اتفاقا بأن تؤدي للمستأنفة أتعاب و مصاريف محاميهما الخاص عن الاستشارة القانونية أو الخدمات التي قدم لها، ولا ترى أية صلة لها بها؛ ولأن المستأنفة شركة المأوى (أ) تقدمت أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بدعوى رامية للحكم على العارضة بأداء مبلغ 480.000,00 درهم مع التعويض مقابل الأتعاب والمصاريف التي أدتها المحاميهما الأستاذ محمد حسين التداوي نتيجة الخدمات والاستشارات القانونية التي قام بها لفائدتها بمناسبة مسطرة الشفعة الحالية التي باشرتها العارضة بالملف مقال الدعوى موضوع الملف عدد 2024/1201/347 مما يكون معه الاستئناف الحالي غير مبرر و غير مرتكز على أساس من الواقع و لا من القانون، ملتصقا أساسا التصريح بعدم قبول الاستئناف شكلا واحتياطيا التصريح برد الاستئناف و بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة الصائر.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2025/04/08، وبعد اعتبارها جاهزة للبت تقرر حجز القضية للمداولة الجلسة

2025/04/15 قصد النطق بالقرار.

من حيث الشكل:

ويعد المداولة طبقا للقانون .

حيث قدم الاستئناف وفق الشروط الشكلية المتطلبة قانونا و داخل الاجل القانوني طالما أنه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المذكور

للمستأنف مما يتعين معه التصريح بقبوله.

من حيث الموضوع:

حيث ركزت المستأنفة استئنافها على السبب المذكور أعلاه.

وحيث أجابت المستأنف عليها (س) بما هو مسطر أعلاه

وحيث ان المستأنفة عابت على الحكم الابتدائي خرقة المقتضيات المادة 292 من مدونة الحقوق العينية إذ أنه وإن قامت الشفيعه بأداء ثمن البيع و المصاريف للمشفوع منه أي المستأنفة إلا أنها لم تؤد لها مبلغ 480000,00 درهم مصاريف و أتعاب المحامي و بذلك فإن المبلغ الذي تم أدائه كان ناقصا.

وحيث ان المادة 292 من مدونة الحقوق العينية تنص على أنه: « الشفعة أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصروفات العقد اللازمة والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء.

وحيث ان أتعاب المحامي لا تعتبر من مصروفات العقد اللازمة والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء و أن المستأنفة باختيارها المحام من اجل الإدلاء باستشارته القانونية في عقد البيع محل الشفعة لا يلزم الشفيع طالما أنه لا يدخل ضمن ما نص عليه الفصل المذكور.

وحيث ان المستأنفة لم تدل بأية حجة تثبت أداء مصاريف السمسرة مما يتعين معه رد الاستئناف و التصريح بتأييد الحكم الابتدائي.

وحيث ان خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

لهذه الأسباب

وتطبيقا للقانون.

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضورها وانتهائها

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع برده و تأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون ان تتغير الهيئة الحاكمة أثناء

الجلسات

## Version française de la décision

Il ressort des pièces du dossier que la demanderesse, Madame (S), a déposé une requête introductive d'instance en date du 14/12/2023, par laquelle elle expose être copropriétaire indivise du bien immobilier sis à Casablanca, quartier Koti, objet du titre foncier n° XXXX/C, et avoir eu connaissance que ses co-indivisaires, dénommés (R) et (A), ont cédé l'intégralité de leurs droits indivis sur ledit bien, à hauteur respectivement de 172800/26352 et 172800/13176, au profit de la défenderesse, la société (nommée) « (m) », selon un acte de vente notarié en date du 18/10/2023, dûment enregistré auprès de la Conservation Foncière de Casablanca le 07/11/2023.

Il ressort de l'examen dudit contrat que le prix global de la cession est fixé à 1.830.000,00 dirhams, auxquels s'ajoutent les frais d'enregistrement au Conservateur de la propriété foncière d'un montant de 27.550 dirhams, les droits d'enregistrement d'un montant de 73.295 dirhams, ainsi que les honoraires de rédaction de l'acte notarié, arrêtés à la somme de 24.000 dirhams, taxes comprises, conformément aux usages professionnels en matière de notariat, soit un montant total de 1.954.845,00 dirhams.

Dans le souci de préserver ses droits, la demanderesse a introduit une requête auprès du Président du tribunal sollicitant l'autorisation de consigner la somme précitée à titre d'offre réelle et sérieuse, et en cas de refus de la défenderesse, de la déposer auprès de la Caisse du Tribunal. Un ordre a été rendu le 07/12/2023 autorisant cette procédure.

La société défenderesse « (m) » a été dûment informée de la volonté de la demanderesse d'exercer son droit de préemption et a accepté l'offre réelle, percevant la somme de 1.954.845,00 dirhams par chèque certifié n° 016217 AWH, tiré sur la banque Attijariwafa Bank. Les formalités relatives à la notification de l'exercice du droit de préemption et à l'offre réelle du prix et des frais apparents du contrat ont été effectuées conformément à la loi, et dans les délais prévus par l'article 306 de la loi n° 39-08 relative au Code des droits réels.

La défenderesse a ainsi accepté l'offre réelle et a perçu l'intégralité des sommes afférentes au prix de vente, aux frais d'enregistrement, de conservation foncière et aux honoraires notariaux.

En conséquence, la demanderesse sollicite qu'il soit ordonné à la défenderesse de comparaître, que le tribunal constate la validité de l'offre réelle consignée au procès-verbal du 11/12/2023 dans le cadre du dossier d'exécution n° 2023/6151/7849, et qu'il soit jugé que Madame (S), fille de (A), est fondée à exercer son droit de préemption sur les droits indivis susmentionnés inscrits au titre foncier n° 7835, acquis par la défenderesse en vertu de l'acte de vente notarié du 18/10/2023, avec toutes les conséquences légales qui en découlent.

Elle sollicite également qu'il soit ordonné au Conservateur de la propriété foncière de Casablanca d'inscrire le jugement, dès qu'il sera devenu définitif, en procédant à l'immatriculation des droits acquis par préemption au nom de la demanderesse et à la radiation des droits de la défenderesse sur ledit titre foncier, le tout assorti de l'exécution provisoire et de la condamnation de la défenderesse aux dépens.

Ont été produits à l'appui de cette demande : une attestation de propriété, l'acte de vente, la requête tendant à notifier la volonté d'exercer la préemption et l'offre réelle, l'ordonnance judiciaire autorisant la procédure, le procès-verbal de l'offre réelle et une copie du chèque d'un montant de 1.954.845,00 dirhams.

Lors de l'audience du 14/02/2024, la défenderesse a sollicité un renvoi pour jonction avec le dossier n° 2024/1201/347, inscrit au rôle de l'audience du 21/02/2024 devant le magistrat rapporteur, Maître El Kadiri, au motif de l'unité des parties, des faits et de l'objet.

À l'audience du 28/02/2024, la demanderesse a produit une mise en demeure datée du 14/12/2023, une

lettre de réponse et une copie du chèque, sollicitant leur jonction au dossier et le jugement conformément à sa requête.

Lors de l'audience du 20/03/2024, la défenderesse a fait valoir que les frais afférents au contrat ne se limitaient pas aux seuls frais notariaux. Elle expose qu'elle ne dispose pas de connaissances juridiques suffisantes et qu'elle a, de ce fait, légitimement fait appel à un avocat de renom, Maître Mohamed Hussein Tedlaoui, chargé de l'assister dans toutes les opérations et démarches relatives à la transaction, afin de sécuriser juridiquement l'opération et de garantir ses droits, compte tenu de la situation juridique complexe du bien, comprenant plusieurs locataires et des contraintes relatives à l'évacuation, la démolition et la reconstruction.

La défenderesse soutient que les honoraires de son avocat, s'élevant à 480.000,00 dirhams, ainsi que les frais de courtage d'un montant de 50.000,00 dirhams, constituent des frais inhérents à l'acquisition du bien, devant être pris en charge par la demanderesse, en application de l'article 292 du Code des droits réels.

Elle a versé au dossier les justificatifs des paiements effectués au profit de son conseil, des copies certifiées des chèques et des quittances, et a sollicité le rejet des demandes de la demanderesse.

Lors de l'audience du 17/04/2024, la demanderesse a déposé une note en réplique, sollicitant le rejet des moyens de la défenderesse et la confirmation de sa requête initiale, produisant à cet effet la copie du jugement rendu le 20/03/2024 dans le cadre du dossier n° 2024/1201/347, constatant le rejet de la demande de la défenderesse.

Lors de l'audience du 22/05/2024, la demanderesse a produit une copie du jugement rendu dans l'affaire n° 2024/1402/143 en date du 08/04/2024, sollicitant sa jonction au dossier et le jugement conformément à sa demande.

Après clôture des débats et épuisement des procédures, il a été statué sur la cause.

## **Moyens d'appel**

La société appelante a fondé son recours sur la violation des dispositions de l'article 292 du Code des droits réels. Elle soutient que le premier juge a omis de prendre en considération l'ensemble des frais afférents à la transaction, notamment les honoraires de l'avocat et les frais de courtage, et que le montant consigné par la demanderesse était inférieur au montant réel des frais supportés pour l'acquisition du bien, s'élevant à 2.484.845,00 dirhams.

Elle demande en conséquence l'annulation du jugement de première instance et, statuant à nouveau, le rejet de la demande de la partie adverse, avec condamnation de celle-ci aux dépens.

## **Moyens en défense**

Dans ses écritures déposées à l'audience du 11/03/2025, la demanderesse, représentée par son conseil, a répliqué que la défenderesse ne conteste pas la régularité des formalités de préemption ni le paiement du prix de vente et des frais apparents du contrat, incluant les frais de conservation foncière, les droits d'enregistrement et les honoraires du notaire.

Elle fait valoir que les honoraires de l'avocat consulté par la défenderesse pour des prestations de conseil juridique ne sauraient être assimilés à des frais de contrat au sens de l'article 292 du Code des droits réels, et qu'aucune disposition légale n'impose au bénéficiaire du droit de préemption d'assumer les frais relatifs aux consultations juridiques du vendeur.

La demanderesse soutient également que la défenderesse a déjà introduit une action en paiement de ces sommes dans le cadre de la procédure n° 2024/1201/347, et qu'il y a lieu de débouter l'appelante de toutes ses demandes.

## **Motifs de la décision**

Sur la forme :

L'appel ayant été formé dans les formes et délais légaux, il y a lieu de le déclarer recevable.

Sur le fond :

Il résulte de l'instruction de la cause que l'appelante reproche au jugement entrepris d'avoir violé les dispositions de l'article 292 du Code des droits réels, au motif que la demanderesse n'aurait pas réglé l'intégralité des frais afférents à l'acquisition du bien, notamment les honoraires de son avocat et les frais de courtage.

Cependant, ces frais ne constituent pas des frais nécessaires à l'établissement de l'acte de vente ou des dépenses utiles ou nécessaires à l'immeuble, au sens de l'article précité. Ces dépenses ont été engagées de manière volontaire par l'appelante et ne sauraient en aucun cas être imposées à la partie exerçant son droit de préemption.

Dès lors, les moyens de l'appelante sont dénués de fondement et l'appel ne peut qu'être rejeté.

## **Par ces motifs**

La Cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

**Sur la forme** : Déclare l'appel recevable.

**Sur le fond** : Rejette l'appel, confirme le jugement entrepris et condamne l'appelante aux dépens.

Ainsi prononcé et rendu en audience publique le 15 avril 2025 par la Cour d'appel de Casablanca, siégeant en sa formation ordinaire, sans changement de la composition de la formation de jugement.