

**Droit de préemption : La preuve de l'indivision par certificat foncier suffit pour l'exercice de l'action sur un immeuble en cours d'immatriculation (Cass. civ. 2001)**

Identification			
<b>Ref</b> 16698	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 88
<b>Date de décision</b> 09/01/2001	<b>N° de dossier</b> 3317/1/4/01	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier	<b>Mots clés</b> مطلب التحفيظ, Exclusion de l'exigence de la possession de la part originaire, Immeuble en cours d'immatriculation, Indivision, Jugement de préemption conditionné au paiement, Offre du prix et des frais, Preuve de l'indivision, Prise d'acte de la volonté de payer, Droit de préemption, Suffisance de la preuve de l'indivision, استحقاق الشفعة, استعداد لأداء الثمن والمصاريف, حيازة الواجب الأصلي, شفعة, شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية, شياخ, عقار في طور التحفيظ, إثبات الشياخ, Certificat de la conservation foncière		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية   N° : 15   Page : 65		

## Résumé en français

En matière de droit de préemption sur un immeuble en cours d'immatriculation, la justification de l'état d'indivision par le préempteur suffit à fonder son action. La Cour suprême écarte l'exigence d'une preuve supplémentaire de la possession par le préempteur de sa propre part indivise, jugeant qu'un certificat de la conservation foncière relatif à la réquisition d'immatriculation constitue une preuve suffisante de l'indivision, dès lors qu'il n'est pas contesté par l'acquéreur.

Sur la question de l'offre, la Cour considère que la prise d'acte par la juridiction de la disposition du préempteur à payer le prix et les frais est une formalité valide. Le jugement accueillant la demande en préemption opère en lui-même transfert de propriété, constituant un titre dont l'exécution est conditionnée par le paiement effectif des sommes dues, rendant ainsi l'offre préalable du préempteur et sa consignation effectives par l'effet de la décision.

## Résumé en arabe

يكفي الشفيع لإثبات تملكه على الشيعاء لما يشفع به إدلاؤه بشهادة المحافظ المتعلقة بأرض المطلب والتي لم يناقشها الطاعن. الحكم باستحقاق الشفعة مع الإشهاد على استعداد طالبها لأداء الثمن والمصاريف. حكم بها بعد أداء الثمن والمصاريف.

## Texte intégral

قرار عدد: 88، بتاريخ: 09/01/2001، في الملف المدني عدد: 3317/1/4/01

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن المطلوب، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالخميسات، بمقال، يعرض فيه أنه يملك مع أخته خديجة بنت امهاوش على الشيعاء في العقار المسمى خدوج 2 موضوع مطلب التحفيظ عدد 23585، وأن أخته المذكورة باعت الثلث من واجبها في المدعى فيه للمدعى عليه الطالب بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 19/08/91، وأنه رغبة منه في شفعة المبيع فهو مستعد لأداء الثمن والمصاريف، ملتمسا الحكم باستحقاقه لشفيع المبيع بعد الإشهاد عليه باستعداده المذكور، وبإفراغ المدعى عليه من المدعى فيه، ومدليا بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية وبصورة لرسم الشراء وبعد تنصيب قيم في حق المدعى عليه، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه وفق الطلب، بعلة أن شهادة المحافظة على الأملاك العقارية تفيد الشيعاء، وأن الدعوى قدمت داخل الأجل، فاستأنفه المدعى عليه، مبينا في مقال استئنافه أن المستأنف عليه لم يدل بتنازل باقي الشركاء معه عن الشفعة وبعد جواب المستأنف عليه بما يؤكد أقواله السابقة، أصدرت محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 18/01/94 قرارا في القضية العقارية ذات العدد 4664/92 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، وبعد الطعن فيه بالنقض من طرف المستأنف، أصدر المجلس الأعلى بتاريخ 11/06/97 قرارا تحت عدد 3608 في الملف المدني عدد 2798/94 قضى فيه بالنقض والإحالة على نفس المحكمة، بعلة عدم تأكد المحكمة من استدعاء الطاعن بالبريد المضمون قبل تنصيب قيم عنه، وبعد الإحالة، وتقديم الطرفين لمستنتاجاتهما أصدرت محكمة الإحالة بتاريخ 04/05/99 قرارا تحت عدد 3720 في الملف المدني عدد 4897/98 قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي مع تعديله بترك نصيب للمشفوع منه يوازي حصته.

وبعد الطعن فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه، أصدر المجلس الأعلى بتاريخ 22/11/2000 قرارا تحت عدد 4512 في الملف المدني عدد 437/1/4/2000 قضى فيه بالنقض وبالإحالة على نفس المحكمة، بعلة أن المطلوب أجنبي عن العقار المدعى فيه لا يستحق أن يترك له أي نصيب، وبعد الإحالة، وتقديم الطرفين لمستنتاجاتهما، أصدرت محكمة الإحالة بتاريخ 31/05/2001 قرارا تحت عدد 76 في القضية العقارية ذات العدد 42/2001/12 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف بعلة أنه لا يتجلى من وثائق الملف ما يفيد أن المستأنف شريك قبل الشراء حتى يترك له أي نصيب، وهو المطلوب نقضه.

وفي شأن الوسيلة المتخذة من انعدام المرتكز القانوني، ذلك أنه لا يمكن الحكم بالشفعة دون استحقاق طالبها للجزء الذي يشفع به الشيء الذي أكده المجلس الأعلى في عديد من القرارات منها القرار عدد 78 بتاريخ 25/01/83 ملف عقار عدد 91980 المنشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 35 - 36 والقرار عدد 189 بتاريخ 6/4/76 ملف الأحوال الشخصية والميراث عدد 40734 مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 127 والقرار عدد 176 بتاريخ 18/03/80 ملف شرعي عدد 68352 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى

عدد 27، وأن المطلوب لم يثبت إلى الآن أنه حائز لواجبه الأصلي كما لم يتقدم أو لا يطلب استحقاقه. لكن، حيث أن المطلوب كاشف يعكس إيجابيات الشياخ، الذي ثبت للمحكمة من الشهادة من المحافظة على الأملاك المتعلقة بمطلب التحفيظ، التي لم يناقشها الطالب، ولذلك فإن المحكمة كانت على صواب وبنيت قضاءها على أساس، عندما اكتفت بما ثبت لها ن الشياخ للقول بتأييد الحكم الابتدائي المحكوم بمقتضاه باستحقاق المطلوب لشفعة المبيع من يد الطالب، فالوسيلة وكسابقها غير ذات أساس.

وفي شأن الوسيلة المتخذ من انعدام التعليل، ذلك أن المسألة تتعلق بطلب شفعة في عقار في طور التحفيظ، وأن الفقه المالكي يشترط لقبولها تقديم العروض العينية عند المطالبة بها، ومن تم فإن الحكم بالإشهاد على استعداد طالب الشفعة لأداء ثمن البيع والحالة هذه لا معنى لها، وأنه فضلا عن ذلك فلا يعقل الاكتفاء في النطق بالحكم بالإشهاد فقط على استعداد المطلوب لأداء ثمن المبيع ومصروفات العقد، وأن دعوى الشفعة تستلزم لقبولها إثبات طالبها حيازته لواجبه الأصلي، وأن القرار المطعون فيه لما أيد الحكم الابتدائي يكون غير معلل بأي تعليل قانوني.

لكن، فمن جهة، حيث أن الحكم باستحقاق الشفعة هو أخذ للمبيع من يد المشفوع منه مقابل أداء ثمن المبيع والمصاريف، ولذلك فإن الحكم بها مع الإشهاد على استعداد طالبها لأداء ما ذكر، هو حكم بها بعد أداء الثمن والمصاريف بعد أداء اليمين التي جعلها الحكم الابتدائي على الطالب.

ومن جهة أخرى، فإن باقي ما ذكر في الوسيلة هو مرتكز لسابقتها وأن الجواب عنه هو نفس الجواب عنهما، فالوسيلة لذلك في وجهها المتعلق بالاستعداد لأداء الثمن والمصاريف غير جديرة بالاعتبار، وفي وجهها الآخر غير مقبولة.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب.

الرئيس: محمد القري، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.