

# **Droit de préemption : L'intérêt commun des coïndivisaires justifie la recevabilité de leur action unique (Cass. civ. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 15751	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 250
<b>Date de décision</b> 20050126	<b>N° de dossier</b> 42/1/4/04	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Rejet, Recevabilité, Pluralité de demandeurs, Intérêt commun, Indivision, Droit de préemption (choufaa), Coindivisaire, Cession de part indivise, Action en justice	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Guides pratiques دلائل عملية	

## Résumé en français

Dès lors que la part indivise objet de la vente est unique et que les demandeurs à l'action en préemption sont tous coïndivisaires dans le même bien, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que leur intérêt commun justifie la recevabilité de leur action intentée par un seul et même acte introductif d'instance. La cour d'appel a légalement justifié sa décision en précisant par ailleurs que, l'acquéreur étant lui-même coïndivisaire avant la vente, les préempteurs ne pouvaient exercer leur droit qu'à proportion de leurs parts, à l'exclusion de la part correspondant aux droits de l'acquéreur.

## Résumé en arabe

مادامت الحصة المبيعة المطلوبة شفعتها من الطالب حصة واحدة، ومادام المطلوبون شركاء على الشيعاء في نفس العقار ولهم حق الشفعة في حدود نصيب كل واحد منهم من يد الطالب الذي ترك له القرار المطعون فيه نصيبه في حدود ما كان يملكه قبل البيع موضوع الشفعة، فإن ما عللت به المحكمة مصدره القرار المذكور قضاءها من وجود مصلحة مشتركة لرد الدفع المتعلق بتقديم مقال واحد، وما نص عليه القرار المطعون فيه من ترك ما يوازي حصة الطالب فيه تحديد لما استحقه المطلوبون وبالتالي فقرارها مبني على أساس سليم ومعلل تعليلا كافيا.

## Texte intégral

القرار عدد: 250 المؤرخ في: 26/01/2005، ملف مدني عدد: 42/1/4/04

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبين تقدموا أمام المحكمة الابتدائية ببركان بمقال بتاريخ 26/04/2001 عرضوا فيه أنهم يملكون حظوظا مشاعة في الملك الفلاحي المسمى ظهر الحمار 6 ذي الرسم العقاري عدد 11406/2، وأن المدعى عليه الطالب اشترى بتاريخ 29/08/2000 من شريكهم محمد بن حمو واجبه في العقار المذكور، وأنه رغبة منهم في شفعة المبيع، قاموا بالعرض العيني وبالإيداع، ملتزمين بالحكم بالمصادقة على العرض العيني وباستحقاقهم شفعة المبيع، ومدلين برسم الشراء عدد 144 وبشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية وبمحضر العرض العيني مؤرخ في 23/02/2001 وبوصل وضع مبلغ العرض العيني بتاريخ 09/02/2001.

وبعد جواب المدعى عليه بعدم قبول الدعوى لتقديمها بمقال واحد رغم تعدد المدعين، وبأن البائع له أشعر المدعين بتاريخ إبرام عقد البيع، وبأنه (المدعى عليه) شريك على الشياخ قبل البيع بحصة أكبر من حصة كل مدع، حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، فاستأنفه المدعون، وألغته محكمة الاستئناف بقرارها المشار إليه أعلاه، وقضت بعد التصدي بحق المستأنفين في شفعة المبيع على أن يتركوا للمستأنف عليه ما يوازي حصته في الأجزاء المبيعة قبل البيع، بعلّة أن مصلحة المستأنفين في تقديم الدعوى مشتركة، وبأن المستأنف عليه لم يثبت حضورهم مجلس العقد، وأنه لما كان المشفوع منه شريكا، فإن الشفعة لا تشمل نصيبه، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المشفوع منه بوسيلة فريدة، وقد أجاب المطلوبون بواسطة محاميتهم الأستاذة بويشر فاطمة بمذكرة مودعة بتاريخ 27/08/2004 رامية إلى رفض الطلب.

وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم وبانعدام التعليل، ذلك أنه أثار ابتدائيا واستئنافيا دفعا بعدم قبول الدعوى لتقديمها من المطلوبين بمقال مشترك واحد، وبعدم بيان لا النصيب الذي يحق لكل واحد منهم المطالبة به ولا المبلغ المالي الموازي له، وأن القرار أجاب بالمصلحة المشتركة رغم أن دعواهم تتعلق بالشفعة التي تخضع لمسطرة خاصة لأنها شخصية تتطلب تقديم عرض عيني مواز لحصة كل مدع، وأن تقديم الدعوى من ثلاثة أشخاص وعدم توضيح النصيب المطلوب بالنسبة لكل واحد منهم الذي لا وضوح في الملف لعلاقته بالآخرين وعلاقتها به، وبذلك فإن التعليل المتعلق بالمصلحة المشتركة هو تعليل ناقص لا يستند على أساس قانوني سليم يتعين معه نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه مادامت الحصة المبيعة المطلوبة شفعتها من الطالب حصة واحدة، ومادام المطلوبون شركاء على الشياخ في نفس العقار لهم حق الشفعة في حدود نصيب كل واحد منهم من يد الطالب الذي ترك له القرار المطعون فيه نصيبه في حدود ما كان يملكه قبل البيع موضوع الشفعة، فإن ما عللت به المحكمة مصدرة القرار المذكور قضاءها من وجود مصلحة مشتركة لرد الدفع المتعلق بتقديم مقال واحد، وما نص عليه القرار المطعون فيه من ترك ما يوازي حصة الطالب فيه تحديد لما استحققه المطلوبون، وأن القرار المذكور لذلك مبني على أساس سليم ومعلل تعليلًا كافيًا. وأن الوسيلة غير مؤسسز.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب 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 محمد الخيامي رئيسا والمستشارين السادة: عبد النبي قديم مقررا وعبد السلام البركي ومحمد عثمانى وعبد القادر الرفاعي وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس