

Droit de préemption : L'offre de retrait doit inclure la consignation effective des frais du contrat (Cass. civ. 2001)

Identification			
Ref 16699	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 447
Date de décision 31/01/2001	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض وإبطال, Cassation pour défaut de motivation, Coindivisaire retrayant, Consignation du prix, Défaut de réponse à conclusions, Droit de préemption, Frais et loyaux coûts du contrat, Immeuble immatriculé, Offre de retrait, Part indivise, Améliorations, Remboursement intégral de l'acquéreur, إيداع, تحسينات, رسم عقاري, شريك على الشياخ, شفعة, عدم الجواب على دفع, مصاريف العقد, نقصان التعليل, Retrait, Acquéreur évincé	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : N° : 15 Page : 130	

Résumé en français

Pour que l'offre de retrait soit valable, le coindivisaire doit consigner, en sus du prix de vente, le montant des frais et loyaux coûts du contrat ainsi que la valeur des améliorations. Une simple déclaration d'intention de payer ces sommes est inopérante, le remboursement intégral de l'acquéreur étant une condition de fond de l'exercice du retrait.

Dès lors, encourt la cassation pour défaut de réponse à conclusions valant défaut de motivation, l'arrêt qui accorde le retrait sans statuer sur le moyen de l'acquéreur relatif à l'omission dans l'offre des frais d'acte, dont le montant était pourtant établi au dossier. Le traitement de la question des améliorations par les juges du fond ne saurait les dispenser de se prononcer sur l'intégralité des composantes du remboursement dû à l'acquéreur évincé.

Résumé en arabe

عدم جواب المحكمة عن الدفع الذي أثاره المشفوع منه يكون الشفيع لم يعرض ولم يودع مصاريف تسجيل عقد الشراء المطلوبة شفيعته، والتي رغم أن صورة العقد المذكور تحمل مبلغ 4460 درهما كواجبات التسجيل ينزل منزلة انعدام التعليل يؤدي إلى نقض القرار المتسم به.

Texte intégral

قرار عدد: 447، بتاريخ: 31/01/2001

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن المطلوب، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بابركان، بمقال، يعرض فيه أنه يملك على الشياح مع آخرين عدة أجزاء من أرض فلاحية سقوية ذات رسم عقاري عدد 3067/2، وأن السيدة معتوكي رقية إحدى شركائه على الشياح باعت حضها فيه للمدعى عليهما الطالبين بمقتضى عقد شراء مؤرخ في 10/08/90، وأنه رغبة منه في شفعة المبيع، قام بالعرض العيني وبالإيداع، ملتصا الحكم بتمكينه من حق الشفعة في المبيع وإلزام المدعى عليهما بالتخلي عنه والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بابركان بتسجيل هذا الحق في الرسم العقاري عدد 3067/2 مع غرامة تهديدية ... ومدليا بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية وبمحضر العرض العيني وبوصل الإيداع.

وبعد جواب المدعى عليهما بالدفع بسبق البث، وبأن المدعى يطلب الشفعة دون بقية المالكين ولم يتقدم بالعرض العيني إلا في أواخر 1992 رغم أن البيع تم بتاريخ 10/08/90، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه بتمكين المدعى من شفعة المبيع من يد المدعى عليهما وإلزامهما بالتخلي عنه مع الإذن للمحافظ بتسجيل الحق في الرسم العقاري، بعلّة أن الدعوى قدمت داخل الأجل القانوني، وأن المدعى عليه لم يدل بما يثبت سبق البث في الدعوى، فاستأنفه المدعى عليهما، مبينين في مقال استئنافهما أن الحكم المستأنف لم يجب عن الدفع بسبق البث رغم أن الدعوى السابقة صدر فيها حكم برفض الطلب بتاريخ 04/02/93 في الملف عدد 1573/92، وأن المستأنف عليه لم يدل بما يفيد تنازل باقي المالكين معه عن حق الشفعة، وأن الدعوى مورست بتاريخ 15/03/93 في وقت كان فيه الشراء قد سجل على الرسم العقاري بتاريخ 10/08/90، مما تكون معه خارج الأجل القانوني، وأن الإعلان عن الرغبة في الشفعة لم يوجه إلا للمستأنف دون المستأنفة، وأن العرض وجه دون أن يتضمن التحسينات، وأن إبداء المستأنف عليه الاستعداد لأداء المصاريف والتحسينات لا ينفعه لأنه لم يقدم إلا لواحد من الطالبين في مقال العرض العيني، ولم يقع أداء مصاريف التسجيل وأجرة تحرير العقد.

وبعد جواب المستأنف عليه بأن الحكم السابق لم يقض إلا بعدم قبول الدعوى، وأن العبرة في احتساب أجل الشفعة بتاريخ الشراء على الرسم العقاري وبأنه لا تأثير لعدم إدخال أو تنازل باقي الشركاء وأن العرض تم للمشتريين معا، وبعد الأمر تمهيدا بإجراء خبرة لتقدير التحسينات أسندت للخبير بورشيد كمال، وإنجازها حيث قدرت قيمة المغروسات في مبلغ 32500 درهم، وبعد إبداء المستأنف عليه لاستعداده لأداء هذه التحسينات، وتعقيب المستأنفين بأن الخبرة لم تكن حضورية بالنسبة إليهما وبأن قيمة التحسينات لا تقل عن مبلغ 60.000 درهم، أصدرت محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 12/04/97 قرارا تحت عدد 775 في القضية العقارية ذات العدد 122/94 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعلّة أنه لا تأثير لعدم إشعار الشركاء على الشياح على الدعوى، وأن الحكم السابق لم يقض إلا برفض الدعوى على الحالة لعدم إدخال المشتري الثانية الطالبة، (وأنه لا عبرة إلا بتاريخ العلم بالشراء)، وأنه رغم تحديد قيمة التحسينات فلم

يتقدم المستأنفان بأي طلب يرمي إلى الحصول عليها، وهو المطلوب نقضه. وحيث يعيب الطاعنان القرار المذكور بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه في الوقت الذي قبلت فيه المحكمة الابتدائية استعداد المطلوب لأداء المصاريف والتحسينات دون أن يقع أداؤها فعلا، فإن محكمة الاستئناف رغم تعيينها للخبير فلم يكن ذلك إلا بخصوص التحسينات، أما المصاريف فقد أهملت من طرف المحكمتين كأنها غير لازمة، لأن الاستعداد لأدائها غير كاف وغير مضمون، وأن المحكمة رغم كل ما سبق قضت بالشفعة دون أن تعلل حكمها تعليلا صحيحا، وأن الطالب يكون بذلك محقا في طلب النقض. حيث لا يتجلى من القرار المطعون فيه أنه أجاب عن الدفع المذكور رغم أن صورة العقد المذكورة المدلى بها من طرف المطلوب تحمل مبلغ 4460 درهما كواجبات للتسجيل، مما يكون معه القرار المذكور مشوبا بعيب عدم الجواب عن الدفع المنزل منزلة انعدام التعليل، وبالتالي معرضا للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالة.

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