

**Droit de préférence en  
copropriété : l'inscription au  
titre foncier fait foi, la  
notification au syndic étant sans  
incidence (Cass. civ. 2001)**

Identification			
<b>Ref</b> 16705	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1900
<b>Date de décision</b> 16/05/2001	<b>N° de dossier</b> 1814/1/4/00	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	<b>Mots clés</b> نظام الملكية المشتركة, Consignation du prix et des frais, Copropriété des immeubles bâtis, Droit de préférence, Force probante du titre foncier, Frais et accessoires de la vente, Inscription sur le titre foncier, Notification au syndic, Offre réelle, Preuve du régime de copropriété, Complétude de l'offre, إعلام السنديك, ثمن الشراء, دعوى الأفضلية, رسم عقاري, سنديك, إعلام السنديك, عرض عيني, مصاريف العقد, ملكية الشقق, اتحاد الملاك, شفعة, Action en retrait		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة، المكتبة القانونية   N° : 15   Page : 137		

## Résumé en français

En matière de retrait d'un lot en copropriété, la Cour suprême clarifie les conditions de preuve et d'exercice du droit de préférence.

La preuve de l'assujettissement d'un immeuble immatriculé au régime de la copropriété, régi par le dahir du 16 novembre 1946, repose exclusivement sur les inscriptions portées au titre foncier. La production d'une attestation de la conservation foncière est donc suffisante, sans qu'il soit requis de démontrer la constitution effective d'un syndicat.

La haute juridiction juge par ailleurs que le défaut de notification de l'action au syndic est sans incidence sur la validité du droit de préférence exercé par un copropriétaire.

Enfin, l'offre de retrait est jugée complète dès lors qu'il est établi par les pièces de la procédure, notamment le procès-verbal d'offre réelle, que le montant consigné par le retrayant couvre non seulement le prix de vente mais aussi l'intégralité des frais et honoraires afférents à la transaction, tels que les droits d'enregistrement et de conservation foncière.

## Résumé en arabe

إعلام السنديك بالبيع الواقع على شقة خاضعة لملكية الطبقات غير إلزامي لإقامة دعوى الشفعة. المعتبر في إثبات خضوع العقار المحفظ لنظام الملكية المشتركة هو ما سجل برسمه العقاري. المحكمة التي اعتبرت العرض والإيداع الذي شمل ثمن الشراء ومصاريف التسجيل والقيود في المحافظة وأتعاب الموثق صحيحا تكون قد جعلت لقرارها أساسا سليما.

## Texte intégral

قرار عدد: 1900 ، بتاريخ: 16/05/2001 ، في الملف المدني عدد: 1814/1/4/00

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في شأن الوجوه الأولى والثانية من وسيلة النقض الأولى والأول من الوسيلة الثانية:

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن المطلوب ، تقدم أمام المحكمة الابتدائية بأكادير بمقالين افتتاحي وإصلاح، يعرض فيهما أنه يملك على الشيعاء في العقار ذي الرسم العقاري عدد 14893 س الخاضع لنظام ملكية الشقق، وأن إحدى شركائه فيه السيدة بركات زهور باعت الطابق العلوي الحامل لرقم 93 ذا الرسم العقاري عدد 6702/09 للمدعى عليه الطالب بمقتضى عقد الشراء سجل على هذا الرسم الأخير بتاريخ 10/09/97 ، وأنه رغبة منه في شفعة المبيع قام بالعرض العيني وبالإيداع، ملتصقا بالحكم بتصحيح العرض العيني وعلى المدعى عليه بالتخلي عن الشقة موضوع الشفعة لفائدته، ومدليا بصورة مشهود بمطابقتها للأصل من عقد البيع ومن شهادة المحافظة على الأملاك العقارية لإثبات تاريخ تسجيل الشراء على الرسم العقاري وبشهادتين من نفس المصلحة لإثبات الشيعاء ومن محضر العرض العيني ومن وصل الإيداع.

وبعد جواب المدعى عليه بأن المدعي لم يثبت وجود اتحاد للملاك وكون الطرفين عضوين فيه، ولم يدخل السنديك في الدعوى، وبأن البائعة له قامت بقسمة ما كان مشتركا بينها وبين أختها بركات أنيسة في الرسم العقاري عدد 14893/09 بأن حصلت على عقار ذي رسم عقاري عدد 67609/09 في حين حصلت أختها على رسم عقاري عند 67602/09 مدلي بصورتين لجزء من ملخصي نظيري الرسمين المذكورين، وبعد تعقيب المدعي بأنه مادامت هناك طبقتان في العمارة اختصت كل من الأختين بإحدهما فإن ظهير 16/11/46 هو المطبق، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه برفض الطلب، بعلته أن المدعى لم يثبت أنه شريك على اشلياع مع الأختين في الرسمين العقاريين الخاصين بهما استأنفه المدعى عليه.

وبعد جواب المستأنف عليه بما يؤكد أقواله اسلايقة، أصدرت محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 22/02/2000 قرارا تحت عدد 614 في القضية العقارية ذات العدد 164/99 قضت فيه بالتخلي عن الشقة موضوع الشفعة لفائدة المستأنف، بعلّة أن شهادة المحافظة على الأملاك العقارية المدلى بها من طرف المستأنف والمتعلقة بالطابق العلوي ذي الرسم العقاري عدد 676909/09 تفيد أنه خاضع لقيود الملكية المشتركة المطبق على النظام العام لملكية الطبقات، وأن العرض العيني جاء كاملا وداخل الأجل القانوني، وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، وعدم الرد على دفع، ذلك أنه أثار في مذكرته المؤرخة في 24/12/99 عدم إثبات المدعي لوجود اتحاد الملاك بل أنه يعترف صراحة بعدم وجوده، كما دفع بعدم إعلام السنديك، وأن القرار المطعون فيه لم يجب عن ذلك، وبذلك يكون منعدم التعليل حسب ما قرره المجلس الأعلى في قراراته، ولما ثبت أن العارض أثار عدم عرض الشفيع للمبلغ كاملا، ولما ثبت أنه خرقت مقتضيات الفصل 27 من ظهير 16/11/46 ولما ثبت عدم الجواب عن الدفع المذكور، فإن القرار المطعون فيه معرض للنقض، كما يعيبه بنفس السببين، ذلك أن المحكمة مصدرته ارتأت أن الأمر يتعلق بنظام الاتحاد الذي ينشئه ملك الشقق وفقا لظهير 1946 وذلك اعتمادا على شهادة المحافظة على الأملاك العقارية، رغم أنها لا تكفي للتحقق من وجود النظام المذكور بل لابد من وجود ما يفيد انعقاد الجمع العام وتكوين اتحاد وانتخاب سنديك، وأن الفصل 9 من ظهير 1946 صريح في أن وضع نظام الاتحاد هو من اختصاص الاتحاد بعد تكوينه وذلك بالأغلبية المطلقة للأعضاء، وأن المحكمة رغم الدفع بما ذكر قبلت الأوضاع ولم تتأكد من وجود اتحاد الملاك، ويعيبه بخرقه مقتضيات الفصل 27 من ظهير 16/11/46، ذلك أن المطلوب لم يشعر النقابة على أساس أنه الطرف الأكثر عجلة بوقوع البيع ولم يكاتب أي فريق بإبداء رغبته بالشفعة داخل ستين يوما، وأن المحكمة لما قضت له بالشفعة رغم ذلك تكون قد خرقت الفصل 27 المحتج به.

لكن، فمن جهة أولى، حيث أن المعتبر في إثبات خضوع العقار المحفظ لنظام الملكية المشتركة هو ما هو مسجل به بالرسم العقاري، ولذلك فإن المحكمة كانت على صواب وأجابت عن الدفع المذكورة في الوجوه من الوسيلة عندما اعتمدت شهادة المحافظة على الأملاك العقارية التي تفيد خضوع العقار لملكية نظام الملكية المشتركة للقول بذلك.

ومن جهة ثانية، فإن إعلام السنديك أو عدمه لا تأثير له على دعوى الأفضلية في العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، ولذلك فإن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه عندما لم تلتفت للدفع بعدم إشعار السنديك تكون قد رفضته وأجابت عنه، وأن الوجوه من الوصيلتين بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

وفي شأن الوجهين الثانيين من الوصيلتين الأولى والثانية المتخذ أولهما من انعدام الأساس ومن فساد التعليل وغموضه واتهامه، ذلك أن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه حاولت الجواب عن الدفع بعدم كفاية العرض العيني بما يلي: « وحيث أرجع طلبه الأصلي المؤرخ في 26/08/98 بعقدة البيع التي تشير إلى أن ثمن الشراء 330.000 درهم كما أرفق بمحضر العرض العيني ووصل الإيداع بصندوق المحكمة لمبلغ 34925 درهما وهي المعروضة عند العرض خلاف التوصيل المدلى به لاحقا لتسجيل الدعوى من طرف المستأنف عليه ملزم تعتمد عند العارض « والواقع أن العارض يجهل قصد المحكمة من هذا التعليل، وإذا كانت تقصد الجواب عن الدفع المذكور، فإن الرسوم والمصاريف الواردة في الفصل الصادر عن الموثق قانونية لازمة وواجبة الأداء ولا يعذر الشفيع بعدم علمه بها، لأنه بإمكانه الحصول على أتعاب الموثق بمكاتبته أو باستجواب العارض لبيان 25 من ظهير 02/06/1915، ذلك أن القضاء درج على أن العرض والإيداع يجب أن يكونا تامين وشاملين للعقد ومصاريف التحرير والتسجيل والتنبر والتقييد في الرسم العقاري، وأن العرض الناقص لا يخول لصاحبه الشفعة ولقد أكد العارض أن الأمر يتعلق بالثمن وهو 330.000 درهم وبصائر التسجيل لدى إدارة التسجيل وهو 11550 درهم والتنبر 300 درهم والتقييد في المحافظة على الأملاك العقارية 3375 درهم وأتعاب الموثق 6000 درهم أي ما مجموعه 351556 درهما مع أن المعروض هو مبلغ 344925 درهما، وأن المحكمة لما قضت بتصحيح العرض العيني رغم أنه ناقص تكون قد خرقت الفصلين المحتج بهما.

لكن، حيث يتجلى من محضر العرض العيني ومن وصل الإيداع أن المطلوب عرض ثمن الشراء ومصاريف تسجيل العقد لدى إدارة

التسجيل لدى المحافظة على الأملاك العقارية وأتعاب الموثق، ولذلك فإن المحكمة كانت على صواب وعللت قرارها المطعون فيه تعليلا كافيا ولم تخرق مقتضيات الفصلين المحتج بهما عندما اعتبرت العرض كاملا، فالوجهان من الوسيلتين لذلك وكسابقتهما غير جديرين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى برفض الطلب وبتحميل الطالبين الصائر.

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