

Droit du préempteur à l'indemnisation pour exploitation du bien après acquisition définitive de la propriété (Cour Suprême 1998)

Identification			
Ref 16647	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3106
Date de décision 12/05/1998	N° de dossier 3269/93	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Propriété Immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés محكمة الاستئناف, شيخ خليل, سوء النية, حق الشفعة, حسن النية, المجلس الأعلى, الفصل 359 من ق.م.م, الغلة, العرض الحقيقي, الخبرة, التعويض, استحقاق الملكية, Propriété, Préemption, Indemnisation, exploitation du bien	
Base légale		Source Revue : Revue des décisions de la cour suprême en matière de préemption librairie juridique مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية Page : 98	

Résumé en français

La Cour Suprême a cassé une décision de Cour d'appel qui avait refusé d'indemniser un préempteur pour l'exploitation d'un terrain par le préempté, après que le préempteur ait exercé son droit et obtenu la propriété du bien.

La Cour Suprême a jugé que le droit à l'indemnisation pour exploitation du bien naît dès l'acquisition définitive de la propriété par le préempteur, conformément aux voies légales d'acquisition édictées par Cheikh Khalil (« *La propriété s'acquiert par jugement, par paiement du prix ou par attestation* »). Il n'est donc pas nécessaire d'attendre la prise de possession effective du bien, ni de prouver la mauvaise foi du préempté.

Cet arrêt consacre le droit du préempteur à percevoir les fruits du bien dès lors qu'il en est légalement propriétaire, et ce, même si le préempté a continué à exploiter le bien après la réalisation de la préemption.

Résumé en arabe

« تعليل المحكمة رفض طلب الشفيع التعويض عن استغلال المشفوع منه الحصة المشفوعة رغم عرض الشفيع وإيداعه الثمن ومصاريفه بعلة أن أساس التعويض هو الاستغلال بسوء نية خلال الفترة الممتدة من تاريخ العرض إلى تاريخ تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ غير متوفرة في النازلة » تعليل فاسد وغير مرتكز على أساس، لأن الشفيع يستحق التعويض عن الاستغلال بعدما يصبح مالكا بصفة نهائية للحصة المشفوعة بأحد الطرق الثلاث التي لخصها الشيخ خليل « وملك بحكم أو بدفع ثمن أو إسهام ».

Texte intégral

قرار عدد: 3106، بتاريخ: 12/05/1998، في الملف المدني عدد: 3269/93

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 06/07/93 في الملف 108/91 أن الطاعن بن حجة رحال بن الميلودي تقدم بمقال عرض فيه أنه استصدر في مواجهة مرمش عبد الله والمطلوب في النقض مرمش محمد قرارا استئنافيا بتاريخ 25/06/81 تحت رقم 214 قضى بالمصادقة على العروض العينية وباستحقاقه للشفعة فيما يطلبه من يد المدعى عليهما ورفض طلب الطعن بالنقض فيه بموجب القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 01/06/88 وبعد انتهاء المسطرة المتعلقة بالشفعة استصدر أمرا استعجاليا بتاريخ 09/05/89 تحت عدد 257/89 قضى بطرد المحتلين للرسم العقاري والذي نفذ بمقتضى محضر التنفيذ عدد 124/89 ونظرا لكونه تضرر من استغلال المدعى عليهما الغير المشروع لأرض النزاع من تاريخ العرض الحقيقي للشفعة إلى تاريخ تنفيذ الحكم الاستعجالي فإنه يطالب بانتداب خبير لتقويم الاستغلال الذي حرم منه طيلة المدة المذكورة مع حفظ حقه في التعقيب على ما ستفسر عنه الخبرة وبعد إجراء خبرة في النازلة أصدرت المحكمة الابتدائية حكما على المدعى عليهما بأدائهما للمدعي مبلغ 116.350.00 درهما وبعد الطعن فيه بالاستئناف من طرف مرمش محمد ألغته محكمة الاستئناف وتصدت للحكم من جديد برفض الطلب وذلك بموجب قرارها المطلوب نقضه.

حيث أن من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار في وسائله الثانية والثالثة والرابعة انعدام التعليل وخرق الفصل 359 من ق.م.م. بدعوى أن القرار لم يعلل المنحى الذي سار عليه ولم يبين على أساس قانونية ثابتة ذلك أن المحكمة اكتفت بالقول « حيث أن أساس التعويض الذي هو الاستغلال بسوء نية غير متوفر في النازلة في حين أن الواضح من مجريات الأحداث وخلافا لما جاء في القرار أن العرض الذي قدم من طرف الطاعن كان مستوفيا لجميع الشروط القانونية وأن المطلوب ظل يمانع في التخلي عن الأرض حتى بعد صدور الحكم الاستئنافي بالمصادقة على الشفعة بتاريخ 25/06/81 وإلى حين التنفيذ عليه بالقوة العمومية بتاريخ 25/02/90 مما يعتبر قرينه على سوء نيته الأمر الذي يجعل القرار ناقص التعليل وعرضه للنقض.

حقا حيث أن المحكمة عللت قضاءها برفض طلب الطاعن الرامي إلى التعويض عن الغلة « بأن أساس التعويض الذي هو الاستغلال بسوء نية خلال الفترة الممتدة من تاريخ العرض إلى تاريخ تنفيذ الحكم القاضي بالإفراغ غير متوفر في النازلة » في حين أنه إذا كان من المقرر فقها أن الشفيع لا يحكم له بغلة الحصة المشفوعة قبل استحقاقه للشفعة بصفة نهائية بمقوله أن المشتري في هذه الحالة يعتبر متصرفا بحسن نية - فإن الأمر يختلف عندما يصبح الشفيع مالكا بصفة نهائية للحصة المشفوعة بأحد الطرق الثلاث المشار إليها قول

الشيخ خليل « وملك بحكم أو دفع ثمن أو إسهاد » وأنه بالرغم مما ثبت لقضاة الموضوع من أن الطاعن استحق الحصة المبيعة التي يطلب التعويض عن غلتها بمقتضى قرار نهائي فإنها قضت برفض طلبه برمته بناء على العلل المشار إليها أعلاه وأنها عندما بثت في النازلة على هذا النحو لم تركز قضاءها على أساس فقهي وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالة.

الرئيس: أحمد بن كيران ، المستشار المقرر: لطيفة رضا .

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi,

Considérant qu'il ressort des éléments du dossier et de la décision attaquée rendue par la Cour d'appel de Settat le 6 juillet 1993 dans le dossier n° 108/91 que le demandeur Ben Hajja Rahal Ben El Miloudi a présenté une requête dans laquelle il expose qu'il a obtenu à l'encontre de Marmach Abdallah et du défendeur au pourvoi Marmach Mohamed une décision en appel en date du 25 juin 1981 sous le numéro 214 qui a statué sur la confirmation des offres réelles et sur son droit de préemption sur ce qu'il réclame entre les mains des défendeurs, et que le pourvoi en cassation formé contre cette décision a été rejeté par décision de la Cour Suprême en date du 1er juin 1988. Après l'achèvement de la procédure relative à la préemption, il a obtenu une ordonnance de référé en date du 9 mai 1989 sous le numéro 257/89 ordonnant l'expulsion des occupants du titre foncier, laquelle a été exécutée en vertu du procès-verbal d'exécution n° 124/89. Considérant qu'il a subi un préjudice du fait de l'exploitation illégale par les défendeurs du terrain litigieux entre la date de l'offre réelle de préemption et la date d'exécution de l'ordonnance de référé, il demande la désignation d'un expert pour évaluer l'exploitation dont il a été privé pendant la période susmentionnée, tout en se réservant le droit de commenter les conclusions de l'expertise. Après qu'une expertise a été effectuée en l'espèce, le tribunal de première instance a rendu un jugement condamnant les défendeurs à payer au demandeur la somme de 116 350,00 dirhams. Après que Marmach Mohamed a interjeté appel de ce jugement, la Cour d'appel l'a annulé et a rendu une nouvelle décision rejetant la demande, par la décision dont il est demandé la cassation.

Considérant que le demandeur reproche à la décision, dans ses deuxième, troisième et quatrième moyens, le défaut de motivation et la violation de l'article 359 du Code de procédure civile, au motif que la décision n'a pas motivé le sens dans lequel elle a statué et ne repose pas sur une base légale établie, la Cour s'étant contentée de dire : « Considérant que le fondement de l'indemnisation, qui est l'exploitation de mauvaise foi, n'est pas établi en l'espèce », alors qu'il ressort clairement du déroulement des événements et contrairement à ce qui est indiqué dans la décision que l'offre présentée par le demandeur remplissait toutes les conditions légales et que le défendeur a continué à refuser de céder le terrain même après le prononcé de l'arrêt d'appel confirmant la préemption en date du 25 juin 1981 et jusqu'à son exécution forcée le 25 février 1990, ce qui constitue une présomption de sa mauvaise foi, ce qui rend la décision insuffisamment motivée et susceptible de cassation.

En droit, considérant que la Cour a motivé sa décision de rejeter la demande du demandeur tendant à obtenir une indemnisation pour les fruits « par le fait que le fondement de l'indemnisation, qui est l'exploitation de mauvaise foi pendant la période allant de la date de l'offre à la date d'exécution du jugement d'expulsion, n'est pas établi en l'espèce », alors qu'il est de jurisprudence constante que le préempteur ne peut se voir accorder les fruits du bien objet de la préemption avant qu'il n'ait acquis définitivement le droit de préemption, au motif que l'acheteur est dans ce cas considéré comme agissant de bonne foi, la situation est différente lorsque le préempteur devient propriétaire définitif du bien objet de la préemption par l'une des trois voies mentionnées dans la maxime de Cheikh Khalil : « La propriété s'acquiert par jugement, par paiement du prix ou par attestation ». Et que malgré la constatation par les juges du fond que le demandeur a acquis le droit sur la part vendue dont il demande l'indemnisation des fruits par une décision définitive, ils ont rejeté sa demande dans son intégralité sur la base des motifs susmentionnés. En statuant ainsi en l'espèce, la Cour n'a pas fondé sa décision sur une base juridique et l'a rendue susceptible de cassation.

Par ces motifs,

Casse et renvoie.