

# La vente par adjudication mettant fin à l'indivision fait obstacle à l'exercice du droit de préemption (Cass. civ. 2004)

Identification			
<b>Ref</b> 16963	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2323
<b>Date de décision</b> 20040721	<b>N° de dossier</b> 3269/1/4/2003	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Vente aux enchères publiques, Propriété, Partage judiciaire, Indivision, Fin de l'indivision, Exclusion du droit de préemption, Droit de préemption, Cassation, Adjudication, Absence de base légale	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Al Ichâa الإشعاع	

## Résumé en français

La vente d'un bien aux enchères publiques, ordonnée par une décision de justice définitive statuant sur une action en partage entre tous les co-indivisaires, met fin à l'état d'indivision. Dès lors, encourt la cassation l'arrêt d'appel qui accueille une demande de préemption formée par l'un des anciens indivisaires au motif que cette vente judiciaire n'aurait pas mis un terme à l'indivision, privant ainsi sa décision de base légale.

## Résumé en arabe

لا أساس لإلغاء الحكم الابتدائي الرافض للدعوى لا للقضاء تصدياً باستحقاق المطلوبين شفعة المدعى فيه بعلّة ان البيع كان بالمزاد العلني جبراً على المطلوبين و يدخل في باب بيع صفقة و لا ينهي الشيع إلا إذا رضي به المبيع عليه، و من تم اعتبار الشيع قائماً، و دعوى الشفعة مؤسسة، و الحال ان البيع لم يتم صفقة، بل بالمزاد العلني تنفيذاً لقرار بالقسمة، فأنهى الشيع و لم يبق للمطلوبين ما يشفعون به أو ما يستشفعونه.

## Texte intégral

القرار عدد 2323، الصادر عن المجلس الأعلى في 21/7/2004، بالملف المدني 3269/1/4/2003

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه عدد 673 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 05/12/2002 في الملف عدد 1490 ان المطلوبين السادة أمينة بوسلهام العلاكي و من معها، تقدموا بمقال أمام ابتدائية القصر الكبير مؤدى عنه بتاريخ 27/08/1996 عرضوا فيه انهم كانوا يملكون على الشياح مع إخوانهم لأبيهم فاطمة و احمد و زهرة و عبد القادر، المتزل الكائن بحي القصر الجديد - درب الميمم - رقم 9 - بالقصر الكبير، و قد سبق للاخوة المذكورين ان أقاموا دعوى ضدهم بقسمة الدار المذكورة، و صدر حكم ببيعها بالمزاد العلني بعد ان تعذرت القسمة العينية، و ان المزاد رسا على المدعى عليه الخاضر محمد حسب المحضر عدد 282/91 و تاريخ 28/11/91. و بما ان حظوظهم لم تبع و لم يتمكنوا من نصيبهم، فانهم يرغبون في شفعة ما اشتراه المدعى عليه، ملتسمين الحكم باستحقاقهم لذلك تحت طائلة غرامة تهديدية 100 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ، و عززوا مقالهم بصورة محضر التنفيذ عدد و تاريخ أعلاه.

و أجاب المدعى عليه بان عناصر دعوى الشفعة غير متوفرة في النازلة، لكونه اشترى المتزل المدعى فيه عن طريق المحكمة بالمزاد العلني تنفيذا لحكم نهائي كان من بين أطراف الطرف المدعي، ملتسما برفض الدعوى. و بعد تمام الإجراءات حكمت المحكمة بتاريخ 25/02/1997 برفض الدعوى بعلة ان حالة الشياح منتهية في النازلة بعد بيع المدعى فيه بالمزاد العلني بعد ان تعذرت القسمة العينية بين جميع الشركاء و استأنفه المدعون ألقته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المشار الي مراجعه اعلاه، و حكمت باستحقاق المدعين لشفعة المبيع من يد المدعى عليه بثمان العقد، و بعد اليمين على ان الثمن ظاهرة كباطنه، بعلة ان البيع بالمزاد كان جبريا و ان البيع الجبري لا يضع حدا للشياح، إلا إذا رضي به المبيع عليه حين التنفيذ بان لا يطلب الضم للبيع الى نفسه داخل 03 سنوات من تاريخ وقوع البيع او يقر بالبيع، و ان الحكم لما سلك غير هذا كان مجانا للصواب، و هو القرار المطلوب نقصه بوسيلة واحدة أجاب عنها المطلوبون ملتسمين برفض الطلب.

الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه انعدام التعليل وخرق القانون، ذلك ان المحكمة مصدررة القرار ذهبت في تعليلها الى ان البيع الذي وقع عن طريق المزاد العلني من طرف المحكمة بقسمة الدار بين الشركاء كان جبرا من طرف البعض و رضي البعض الآخر، و ان طالب الضم إذا اعتبر البيع صفقة او طالب بالشفعة يكون مبررا و قضت نتيجة لذلك بالشفعة، و ان هذا التعليل يجوز إذا كان البيع من طرف بعض الورثة دون الآخرين. اما في نازلة الحال فان البيع تم بالمزاد العلني و تنفيذا لحكم نهائي جمع جميع الشركاء في الشياح، و قضى بالقسمة النهائية بالبيع بالمزاد بعد ان تعذرت القسمة العينية، و بالتالي فان حالة الشياح منعدمة، و ان القرار القاضي بالشفعة لوجود حالة الشياح جاء منعدم التعليل و معرضا للنقض، خاصة و ان العارض قام بإصلاح المتزل من أساسه بعد شرائه سنة 1991.

حيث تبين صدق ما عابته الوسيلة على القرار المطعون فيه. ذلك ان محكمة مصدرته، عندما اعتمدت أساسا لقضائها بإلغاء الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى، و قضت باستحقاق المطلوبين شفعة المتزل المدعى فيه من يد الطالب بثمان العقد على كون البيع بالمزاد العلني للمدعى فيه كان جبرا على المطلوبين و يدخل في باب البيع صفقة، و ان البيع الجبري لا يضع حدا للشياح إلا إذا رضي به المبيع عليه حين التنفيذ، و ذلك بان لا يطلب الضم داخل ثلاث سنوات او يقبض نصيبه في الثمن، و رتب على ذلك توافر حالة الشياح وخلصت الى القول بتأسيس دعوى الشفعة و عدم صواب الحكم الابتدائي القاضي برفضها، و الحال ان بيع المشفوع فيه لم يكن صفقة، و إنما كان بالمزاد العلني بواسطة المحكمة و على جميع الشركاء تنفيذا لقرار نهائي بالقسمة، اكتسب قوة الشيء المقضي به، و بعد تنفيذ القرار بالقسمة فان حالة الشياح قد انتهت ولم يبق بعد ذلك للمطلوبين ما يشفعون به، و قضت لهم المحكمة بالشفعة رغم خروجهم من الشياح فإنها لم تجعل لقضائها أساسا و عرضت قرارها للنقض.

و حيث ان حسن سير العدالة يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها، طبقا للقانون، و بهيأة أخرى وبتحميل المطلوبين المصاريف. كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اعلاه، اثر القرار المطعون فيه او بطرته. و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة: إبراهيم بحماني، و المستشارين السادة: محمد عثمانى مقررا، و عبد النبي قديم، و عبد السلام البركي، و عبد القادر الرافي، و بمحضر المحامي العام السيد العربي مريد، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.