Préemption et indivision : L’expulsion de l’acquéreur évincé demeuré coindivisaire est subordonnée à un partage préalable (Cass. civ. 1990)

Identification			
Ref 15648	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1905
Date de décision 26/09/1990	**N° de dossier** 588/89	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** نقض, Défaut de base légale, Droit de préemption, Droit de propriété, Expertise judiciaire, Expulsion d'un coindivisaire, Fin de l'indivision, Indivision, Partage, Cassation, إفراغ, حق الملكية, خبرة, شفعة, شياع, قسمة, قضاء على غير أساس, مالكين على الشياع, حصة شائعة, Acquéreur évincé	
Base légale		**Source** Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى | N° : 46	

Résumé en français

L’expulsion de l’acquéreur d’une part indivise, évincé par l’exercice du droit de préemption, ne peut être ordonnée dès lors que ce dernier conserve sa qualité de coindivisaire sur le même immeuble. Viole la loi la cour d’appel qui, pour justifier une telle expulsion, se fonde sur une expertise délimitant la part préemptée, assimilant ainsi indûment une mesure d’instruction technique à un acte de partage.

La Cour suprême censure cette analyse en rappelant un principe fondamental : seul un acte de partage peut mettre fin à l’état d’indivision. Une expertise, si elle peut identifier la consistance d’un droit, demeure dépourvue des effets juridiques d’un partage. Par conséquent, l’expulsion d’un propriétaire avant la liquidation de ses droits indivis constitue une atteinte à son droit de propriété et prive la décision qui la prononce de toute base légale.

Résumé en arabe

– لما كان الطاعن ظل مالكا على الشياع لأن الشفيع لم يستحق الشفعة إلا في حدود حصته.

– فلا يجوز الحكم بإخلائه من الحصة التي استحقت منه عن طريق الشفعة إلا بعد القسمة.
– وأن المحكمة لما قضت بإخلائه بناءا على أن الخبرة أثبتت الحصة المشفوعة مع أن هذه الحصة لم تستحق شفعتها إلا لكونها اشتريت شياعا وليست مفرزة وما يزيل الشياع هوالقسمة تكون قد خرقت القانون.

Texte intégral

قرار رقم 1905، بتاريخ 26/9/1990، ملف مدني رقم 588/89

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

فيما يتعلق بالوسيلة الوحيدة للنقض

بناء على أن الشياع في العقار إنما يرفع بالقسمة وليس بمجرد الخبرة التي بينت الحصة المستحق شفعتها والتي لم تستحق شفعتها لا لكونها بيعت شياعا وليست مفرزة وأن إفراغ شخص لازال مالكا على الشياع لمجرد أنه قد استحقت منه شفعة الحصة التي كان قد اشتراها فيه إهدار لحق الملكية ويعرض قضاء المحكمة للنقض.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه بالنقض الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 20 يونيه 1958 بالملف المدني 7739 – 87 أن المطلوب ضدها جمعة بنت الطاهر رفعت دعوى ضد الطاعنين امحمد بن أحمد بن قاسم وإخوته بنعيسى وقدور وعبد العزيز ومحمد الشلح تعرض فيها أنها صدر لها قرار نهائي باستحقاقها لشفعة الحصة التي كان المدعى عليهم قد اشتروها في العقار المحفظ بالرسم العقاري 34140 طالبة الحكم بإفراغهم وبعدما أجاب المدعي عليهم بأن موضوع الدعوى غير محدد وأنهم لازالوا مالكين على الشياع مع المدعية وأن الحكم بالشفعة غير نهائي أصدرت المحكمة الابتدائية بمشرع بلقصيري حكمها بالإفراغ أيد استئنافيا بناءا على الحكم النهائي القاضي بالشفعة وأن الخبرة التي أنجزت في المرحلة الابتدائية أزالت كل غموض في موضوع النزاع.

حيث يعيب الطاعنون القرار بالنقض في التعليل لكونهم دفعوا بأنهم كانوا مالكين على الشياع قبل شراء الحصة المشفوعة وأن هذا ما يؤكده القرار القاضي بالشفعة ولهذا فلا يمكن للمدعية أن تطلب إفراغهم إلا إذا حددت الحصة المشفوعة ولا يمكن ذلك إلا عن طريق القسمة وأن المحكمة لم ترد على دفوعهم بتعليل واضح.

حقا لقد تبين صحة ما نعاه الطاعنون من أنهم دفعوا أمام قضاة الموضوع بأنهم لا زالوا مالكين مع المدعية على وجه الشياع وأنها لم تطلب الشفعة إلا في حدود نصيبها وأنها لا يمكن لها أن تطلب إفراغهم إلا بعد القسمة ألا أن المحكمة أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإفراغهم بناءا على الخبرة التي بينت الجهة المستحقة عن طريق الشفعة مع أن هذه الحصة لم تقبل فيها الشفعة إلا لكونها اشتريت شياعا وليست مفرزة وأن ما يزيل هذا الشياع هوالقسمة وليس الخبرة وأن المحكمة لما قضت بإفراغ مالكين على الشياع قبل القسمة تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الاسباب

قضى بالنقض والإحالة.

الرئيس: السيد عمور

المستشار المقرر: السيد أحمد عاصم

المحامي العام: السيد سهيل

الدفاع: ذ. الشاوني – ذ. الريفي