

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

Identification			
<b>Ref</b> 15648	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 1905
<b>Date de décision</b> 26/09/1990	<b>N° de dossier</b> 588/89	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Indivision, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> نقض, Défait 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, شياح, قسمة, قضاء على غير أساس, مالکین على الشياح, حصة شائعة, Acquéreur évincé	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> 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 الشياح 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 بناء على أن الخبرة أثبتت الحصة المشفوعة مع أن هذه الحصة لم تستحق شفعتها إلا لكونها اشترت شياعا وليست مفرزة وما يزيل الشيعاء هو القسمة 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 الشيعاء 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 لآزال مالكا على الشيعاء 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 يونيو 1958 بالملف المدني 7739 – 87 أن المطلوب ضدها جمعة بنت الطاهر رفعت دعوى ضد الطاعنين امحمد بن أحمد بن قاسم وإخوته بنعيسى وقدر 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 وبعدها أجاب المدعي عليهم بأن موضوع الدعوى غير محدد وأنهم لآزالوا مالكين على الشيعاء مع المدعية وأن الحكم بالشفعة غير نهائي أصدرت المحكمة الابتدائية بمشرع بلقصيري حكمها بالإفراغ أيد استئنافيا بناء على الحكم النهائي القاضي بالشفعة وأن الخبرة التي أنجزت في المرحلة الابتدائية أزال كل غموض في موضوع النزاع.

حيث يعيب الطاعنون القرار بالنقض في التعليل لكونهم دفعوا بأنهم كانوا مالكين على الشيعاء قبل شراء الحصة المشفوعة وأن هذا ما يؤكد 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 دفعهم بتعليل واضح.

حقا لقد تبين صحة ما نعه الطاعنون من أنهم دفعوا أمام قضاة الموضوع بأنهم لآزالوا مالكين مع المدعية على وجه الشيعاء 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 بناء على الخبرة التي بينت الجهة المستحقة عن طريق الشفعة مع أن هذه الحصة لم تقبل فيها الشفعة إلا لكونها اشترت شياعا وليست مفرزة وأن ما يزيل هذا الشيعاء هو القسمة وليس الخبرة وأن المحكمة لما قضت بإفراغ مالكين على الشيعاء 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