# Préemption immobilière : conditions d’indemnisation des travaux effectués sur le bien vendu (Cass. civ. 2001)

| Identification | | | |
|---|---|---|---|
| **Ref**<br>16708 | **Juridiction**<br>Cour de cassation | **Pays/Ville**<br>Maroc / Rabat | **N° de décision**<br>4530 |
| **Date de décision**<br>26/12/2001 | **N° de dossier**<br>1575/1/4/99 | **Type de décision**<br>Arrêt | **Chambre**<br>Civile |

| Abstract | |
|---|---|
| **Thème**<br>Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier | **Mots clés**<br>نقص التعليل, Cassation pour défaut de motivation, Défaut de motivation, Délais de préemption, Droit de préemption, Exercice du droit de préemption, Indemnisation des améliorations, Notification de préemption, Offre d'acquêt, Substitution au propriétaire, Améliorations matérielles, Vice de motivation, تسجيل البيع, تسجيل العقار, تعويض التحسينات, حق الشفعة, حكم النقض, دفع النقض, عدم جواب الدفوع, عرض الشفعة, مدة الإخطار, تحسينات العقار, Absence de réponse aux moyens |
| **Base légale** | **Source**<br>Revue : Revue des décisions de la cour suprême en matière de préemption librairie juridique مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة، المكتبة القانونية \| Page : 149 |

# Résumé en français

La Cour suprême casse l'arrêt de la cour d'appel pour défaut de motivation, en ce qu'il n'a pas répondu aux moyens soulevés concernant la date de notification de l'offre de préemption et la nature des améliorations imputées. Les demandeurs, exerçant un droit de préemption sur un bien vendu, avaient sollicité la reconnaissance de ce droit ainsi que le remboursement des améliorations réalisées par les acquéreurs.

La cour d'appel avait confirmé le droit de préemption et condamné les acquéreurs à indemniser les améliorations, sans toutefois répondre aux arguments des demandeurs sur l'inopposabilité de certaines charges et la validité des délais. La Cour suprême rappelle que toute décision doit impérativement répondre à l'ensemble des moyens invoqués sous peine d'absence de motivation, ce qui justifie la cassation.

L'affaire est renvoyée pour nouvelle appréciation conforme aux exigences de motivation et de procédure.

# Résumé en arabe

الشفعة: المصروفات الواجب عرضها ...
عدم جواب المحكمة عن دفع أثير بصفة نظامية وله تأثير على قرارها يعد ينزل منزله انعدام التعليل ويعرض القرار المتسم به للنقض.

# Texte intégral

قرار عدد: 4530، بتاريخ: 26/12/2001، في الملف المدني عدد: 1575/1/4/99
باسم جلالة الملك
إن المجلس الأعلى
وبعد المداولة طبقا للقانون.
في شأن الفرع الأول من وسيلة النقض الفريدة:
حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن الطالبين تقدموا أمام المحكمة الابتدائية بابركان، بمقال، في مواجهة المطلوبين وبحضور بنعامر فاطنة والمحافظ على الأملاك العقارية بابركان، يعرضون فيه أنهم يملكون مع المطلوب حضورها في العقاري ذي الرسم العقاري عدد 14750/2، وأن المطلوب حضورها المذكورة قامت بتاريخ 17/04/95 بتفويت حظها للمدعى عليهما، المطلوبين بمقتضى عقد شراء وقع تسجيله على الرسم العقاري، وأنه رغبة منهم في شفعة المبيع قاموا بالعرض العيني وبالإيداع، ملتمسين الحكم بتصحيح العرض العيني مع تسجيل استعدادهم لأداء كل زيادة أن كان لها مبرر، وإحلالهم محل المدعى عليهما في تملك المبيع شفعة، وبتخلي المدعى عليهما عن المبيع، و مدلين بشهادة من المحافظة على الأملاك العقارية وبمحضر العرض العيني وبصورتين لوصل الإيداع ولعقد المبيع.
وبعد جواب المدعى عليهما بأن العرض العيني ناقص، وبأنهما قاما بتنقية الأرض من الأحجار وحفرا فيها بئرا جهزاه بمحرك وآلة لضخ المياه مقابل مبلغ 224940 درهما بما فيه أجرة السمسار 25000 درهم حسب لثابت من الفاتورات وتقرير الخبرة التي يدليان بها، وبعد تعقيب المدعين بأن المبلغ المعروض المودع يغطي ثمن الشراء ومصاريف العقد، وأنهم أنذروا المدعى عليهما بعدم إثقال كاهلهم بأية مصاريف أخرى، وبعد الأمر بإجراء خبرتين لتحديد قيمة التحسينات حيث حددها الخبير الأول رشيد كمال في مبلغ 200340 درهما والخبير الثاني المقامي البكاي في مبلغ 224940 درهما وبعد تعقيب الطرفين عليها، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه باستحقاق المدعين لشفعة المبيع من يد المدعى عليهما مقابل استخلاصهما لثمن الشراء ومصروفات العقد المودعة بصندوق المحكمة، وبأداء الفريق المدعى لهما مصروفات التحسينات وقدرها 224940 درهما، وبرفض باقي الطلبات، فاستأنفه المدعون، مبينين في مقال استئنافهم أن طلب التحسينات لم يقدم بشأنه مقال مضاد، وأنهم أنذروا المستأنف عليهما بعدم إثقال كاهلهم بالمصروفات وقدموا مقالا استعجاليا رام إلى إيقاف الأشغال، وأن البئر المحفورة لا حاجة لها لكون الأرض تسقى من وادي ملوية فضلا عن أن ماء البئر مالح لا يصلح لري حسب شهادة المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي، وأن ما يعوض عنه هو التحسينات التي تمت قبل ممارسة الشفعة، ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به عليهم من أجل التحسينات والحكم من جديد بعدم قبولها وبعد جواب المستأنف عليهما بما يؤكد أقوالهما السابقة مضيفين أنهم قاموا بالتحسينات بمجرد الشراء، أصدرت محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 25/05/99 قرارا تحت عدد 1439 في القضية العقارية ذات العدد 1686/95 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعلة أن جواب المحكمة الابتدائية عن الدفع بإثقال كاهل المستأنفين بأن البيع تم بتاريخ 17/04/95 وأن طلب إيقاف الأشغال لم يقدم إلا بتاريخ 22/11/95، وأن

المدة الفاصلة بين التاريخ الأول والتاريخيين الأخيرين كافية للقيام بالأشغال المذكورة هو جواب سليم وهو المطلوب نقضه.
وحيث يعيب الطاعنون القرار المذكور بعدم الجواب عن دفوع وبالخطأ في التعليل، ذلك أنهم عرضوا في مستنتجاتهم المؤرخة في 08/01/99 خمسة دفوع هي أن تحديد الخبراء لمبلغ 40000 درهم عن حفر البئر كان في يوم 21/11/95 في حين أن تبليغ الرغبة في الشفعة تم يوم 20/11/95، وأن المطلوبين أرادا إثقال كاهلهم بمصروفات ظلما علما أن ماء البئر غير صالح، وأن ما قيل عن البئر يقال عن الأحجار التي وضعت شهادة اعترافها في 20/11/95، أما المضخة والمحرك فهما منقولان قابلان للنقل إلى مكان آخر، وأن الحكم الابتدائي تضمن أن الشراء تم في شهر أبريل مع أنه لم يقدم للمحافظة على الأملاك العقارية إلا بتاريخ 06/07/95 ولم تؤد عنه صوائر التسجيل إلا بتاريخ 26/07/95، وأن هذه الدفوع لم يجب عنها القرار المطعون فيه مع أن التعليل واجب وإلا ما كان الحكم معيبا.
حيث يتجلى من وثائق الملف وخاصة مذكرة الطالبين المشار إليها في الفرع من الوسيلة أنهم دفعوا فيها بما ذكر أعلاه.
وحيث لا يتجلى من القرار المطعون فيه أنه أجاب عن الدفوع المذكورة رغم أن الطالبين لم يكونوا مبلغين بالحكم الابتدائي، مما يكون معه القرار المذكور مشوبا بعيب عدم الجواب عن دفوع المنزل منزلة انعدام التعليل، وبالتالي معرضا للنقض والإبطال.
لهذه الأسباب
قضى بالنقض والإحالة.
الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.