

Préemption : La demande en remboursement des améliorations ne requiert pas la formation d'une demande reconventionnelle (Cass. civ. 2000)

Identification			
Ref 16697	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3995
Date de décision 25/10/2000	N° de dossier	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Préemption, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض, مقال مضاد, فساد التعليل الموازي لانعدامه, عرض عيني, شفعة, تحسينات, استحقاق الشفعة, Offre réelle, Moyen de défense, Droit de préemption (Chafâa), Demande reconventionnelle, Demande en remboursement des améliorations, Condition légale de la préemption, Charge du préempteur, Cassation pour défaut de motivation, Améliorations apportées par l'acquéreur	
Base légale		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى في الشفعة, المكتبة القانونية : N° : 15 Page : 124	

Résumé en français

La demande de remboursement des améliorations faites par l'acquéreur évincé dans le cadre d'une action en préemption (chafâa) peut être valablement présentée par simple voie de défense. Il n'est pas nécessaire de former une demande reconventionnelle distincte à cet effet.

La Cour suprême censure les juges du fond ayant imposé une telle exigence procédurale. Elle rappelle que le remboursement de la valeur des améliorations constitue une condition légale de l'exercice du droit de préemption, au même titre que le prix et les frais. Par conséquent, en subordonnant la recevabilité de cette réclamation au formalisme d'une demande reconventionnelle, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, justifiant la cassation de sa décision pour défaut de motivation.

Résumé en arabe

قيمة التحسينات هي المبالغ الواجب أدائها لاستحقاق الشفعة سواء كانت ظاهرة عند العرض العيني أو قدم الدليل لإثباتها أثناء سريان دعوى الشفعة لا تحتاج إلى تقديم مقال مضاد بشأنها بل يكفي الدفع بوجودها. القرار الذي قضى برفض أداء التحسينات الثابتة بعلّة عدم تقديمها بمقال مضاد يكون مشوبا بفساد التعليل الموازي لانعدامه.

Texte intégral

قرار عدد: 3995، بتاريخ: 25/10/2000

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من القرار المطعون فيه، ومن بقية وثائق الملف، أن المطلوب، تقدم أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد، بمقال، يعرض فيه أنه يملك على الشياخ في العقار ذي الرسم العقاري عدد 11485/15 وأن شريكه فيه بوقروح لحسن باع جميع حصته للمدعى عليه الطالب بمقتضى عقد بيع وقع تسجيله على الرسم العقاري بتاريخ 16/04/96، وأنه رغبة منه في شفعة المبيع قام بالعرض العيني وبالإيداع، ملتصا بالحكم بالمصادقة على العرض العيني وباستحقاقه لشفعة المبيع وأمر المحافظ على الأملاك العقارية وبمحضر العرض العيني وبوصل الإيداع.

وبعد جواب المدعى عليه بأن الأرض ليست عارية، وإنما شيد بها سكناء بما قدره 138.500 درهم، وأن العرض العيني ناقص من هذا المبلغ، مدليا بصورة لعقد التزام بالبناء وبثلاث صور فوتوغرافية للأبنية، وبعد تعقيب المدعي أن الأبنية من فعله مدليا برخصة البناء، أصدرت المحكمة حكما قضت فيه بالمصادقة على العرض العيني وباستحقاق المدعي لشفعة المبيع مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد بتسجيل الحكم بعد صيرورته نهائيا بالرسم العقاري، ورفض باقي الطلب، بعلّة أن دعوى الشفعة قدمت داخل أجل القانوني، وأن المدعى عليه فضلا عن عدم إثباته كون البناء من فعله، فهو بمثابة الباني في ملك الغير بسوء نية، فاستأنفه المدعى عليه، مبينا في مقال استئنائه أن المستأنف عليه لم يحترم أجل الثلاثة أيام المنصوص عليها في الفصل 974 من قانون الالتزامات والعقود وأن العرض لم يتضمن مبلغ التحسينات البالغة قيمتها 138000 درهم، وأن الحكم المستأنف لم يرد على دفعه المتعلق بتلك التحسينات.

وبعد جواب المستأنف عليه بما يؤكد أقواله، أصدرت محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 29/12/99 قرارا تحت عدد 328 في القضية العقارية ذات العدد 1607/99/3 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعلّة أن الفصل 974 المحتج به من طرف المستأنف لا يتعلق إلا بتزاحم الشركاء في الشفعة، وأن ما هو ملزم به المستأنف هو الظاهر من الثمن والمصاريف والتحسينات عند العرض العيني، أما ما يثبت أثناء الدعوى فلا يقبل إلا بمقتضى مقال مضاد، وأن طلب أداء مبلغ 138000 درهم فينبغي عدم الاستجابة إليه لعدم تقديمه في شكل مقال مؤدى عنه، وهو غير ما قام به المستأنف الذي ضمنه جوابه وأعاد تكراره في مقاله الاستئنائي، وهو المطلوب نقضه. وحيث يعيب الطاعن القرار المذكور بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن ذهب إليه من أن التحسينات يجب أن يطالب بها المشفوع منه أمام المحكمة بمقال مضاد هو اتجاه لا يتماشى ومقتضيات الفصل 25 من ظهير 19 رجب الذي ينص على الأخذ بالشفعة بعد أداء المبلغ المؤدى في شراء الحصة وكذا مبلغ ما أدخل عليها من تحسينات، وأنه لا يمكن اعتبار المطلوب غير ملزم بأدائها سيما وأن الطالب أثبت وجودها و التمس إجراء خبرة لتحديد قيمتها.

حيث أن التحسينات هي المبالغ الواجب قانونا أدائها لاستحقاق الشفعة، سواء كانت ظاهرة عند العرض العيني أو قدم الدليل لإثباتها أثناء سريان دعوى الشفعة، ولذلك فهي لا تحتاج إلى تقديم مقال مضاد بشأنها، بل يكفي الدفع بوجودها لاستحقاق صاحبها لها، ولذلك فإن القرار المطعون فيه عندما اشترط المقال المضاد لقبولها، يكون مشوبا بعبث بفساد التعليل الموازي لانعدامه، وبالتالي معرضا

للقضاء والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالة.

الرئيس: محمد القري ، المستشار المقرر: عبد النبي قديم.