

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 أداؤها 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 بعلة عدم تقديمها بمقال مضاد يكون مشوباً بفساد التعليل الموازي لانعدامه.

Texte intégral

قرار عدد: 3995، بتاريخ: 25/10/2000

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

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

وبعد جواب المدعي عليه بأن الأرض ليست عارية، وإنما شيد بها سكانه بما قدره 138.500 درهم، وأن العرض العيني ناقص من هذا المبلغ، مديلاً بصورة لعقد التزام بالبناء وبثلاث صور فوتوغرافية للأبنية، وبعد تعقيب المدعي أن الأبنية من فعله مديلاً برخصة البناء، أصدرت المحكمة حكماً قضت فيه بالصادقة على العرض العيني وباستحقاق المدعي لشفعة المبيع مع أمر المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد بتسجيل الحكم بعد صدوره نهائياً بالرسم العقاري، وبرفض باقي الطلب، بعلة أن دعوى الشفعة قدمت داخل الأجل القانوني، وأن المدعي عليه فضلاً عن عدم إثباته كون البناء من فعله، فهو بمثابة الباني في ملك الغير بسوء نية، فاستأنفه المدعي عليه، مبيناً في مقال استئنافه 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 قراراً تحت عدد 328 في القضية العقارية ذات العدد 3/1607/99 قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف، بعلة أن الفصل 974 المحتاج 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 تقديمها في شكل مقال مؤدى عنه، وهو غير ما قام به المستأنف الذي ضمنه جوابه وأعاد تكراره في مقاله الاستئنافي، وهو المطلوب نقضه.

وحيث يعيّب الطاعن القرار المذكور بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن ذهب إليه من أن التحسينات يجب أن يطال بها المشفوع منه أمام المحكمة بمقابل 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 قانوناً أداؤها 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 مشوباً بعيوب فساد التعليل الموازي لانعدامه، وبالتالي معرضها

للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى بالنقض والإحالـة.

الرئيس: محمد القرى ، المستشار المقرر: عبد النبي قدـيم.