

**CCass,06/01/2010,71**

Identification			
Ref 15610	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 71
Date de décision 06/01/2010	N° de dossier 4234/1/4/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Indivision, Foncier et Immobilier		Mots clés Préemption	
Base légale		Source Revue : Revue marocaine de droit économique المجلة المغربية   Année : 2010	

## Résumé en français

On entend par améliorations en matière d'exercice du droit de préemption, les montants exposés par le défendeur qu'il s'agissent de sommes exposés pendant l'offre réelle ou de celles qui ont été prouvées au cours de la procédure. IL n'est pas nécessaire de déposer une demande reconventionnelle les concernant mais il suffit de prouver leur existence.

## Résumé en arabe

يقصد بالتحسينات في دعوى الشفعة تلك المبالغ المنفقة من طرف المشفوع منه سواء كانت ظاهرة أثناء العرض أو قدم الدليل بشأنها أثناء سريان دعوى الشفعة، وهي واجبة الأداء من طرف الشفيع حتى يستحق الشفعة، ولذلك فهي لا تحتاج إلى تقديم مقال معارض بشأنها بل يكفي الدفع بوجودها لاستحقاقها.

## Texte intégral

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

بشأن الوسيلة الأولى والثالثة المستدل بهما،

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه 3858/1 وتاريخ 10/07/2008 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء أن عدنان هدام تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء التمس بمقتضاه الحكم باستحقاقه شفعة ما باعته شريكته زوجة أبيه خديجة عبد الوافي أصالة عن نفسها وعن ابنتها عبد القادر للمدعى عليها كنزة بسيط موضحا أنه قد أودع مبلغ 560000 درهما شاملة لثمن البيع والتحفيز والتسجيل وأجرة الموثق وأية مصاريف ثانوية بتاريخ 11/05/2006، أجابت المدعى عليها كنزة بسيط بأن المدعى لم يودع المبالغ داخل أجل ثلاثة أيام من تاريخ الإعلان عن رغبته في الشفعة بتاريخ 09/01/2006 حيث استصدر أمرا بالاستجابة لطلبه بإيداع مبالغ الشفعة إذ احتال والتجأ مرة أخرى إلى استصدار أمر آخر كما أنها أنفقت عدة مبالغ تقدر ب 712238,48 درهما تكاليف لإصلاحات ومبلغ 89037,12 درهما لرفع الرهن ومبلغ 30000 درهما لرفع الحجز التحفظي وصوائر قضائية وصلت 2195 درهما وأن المدعى لم يودع كامل المبالغ وبذلك لا يستحق الشفعة وبعد انتهاء الإجراءات حكمت المحكمة باستحقاق المدعى لشفعة الحقوق على الشياخ التي اشترتها المدعى عليها بمقتضى حكمها الذي استأنفته هذه الأخيرة بناء على أن المدعى لم يدخل كافة المالكين كما أنه لم يودع ثمن الشراء ومصروفات العقد والمصروفات الضرورية والنافعة التي أنفقها المشتري منذ البيع معجلا ولم يلتمس بمقاله المصادقة على العروض وبذلك يكون غير مقبول شكلا وأنه لم يودع مبالغ المصاريف والتحسينات بصندوق المحكمة أو عرضها عينيا عليها بعدما علم بقيمتها أثناء سريان المسطرة ورغم ذلك قضي له بالشفعة ملتزمة بإلغاء الحكم والحكم من جديد بعدم قبول الطلب واحتياطا برفضه مؤكدة أنها قامت بالإصلاحات بعد استصدار أمر استعجالي أن لها بذلك في حدود الخبرة المنجزة بناء على أمر مختلف وأجاب المستأنف عليه بأنه أودع المصاريف والثلث وأن المبالغ المطالب بها مبالغ فيها وأنها اشترت حصة مشاعة وكان عليها القيام بالإصلاحات رفقة باقي الورثة لا أن تتكبد الإصلاحات لوحدها وبعد انتهاء الإجراءات أيدت المحكمة الحكم المستأنف بناء على أن المستأنف عليه قام بإيداع الثمن المصرح به بالعقد وكذا مصاريف التحفيز والتسجيل وهي المصاريف الظاهرة والبيينة وهي الملزم بها قانونا وأن طلب مبالغ التحسينات مردود لكونها كانت عالمية بكون العقار مشاع وأنها اشترت حقوقا مشاعة وأنه ما كان عليها إجراء التحسينات على العقار قبل انتهاء أجل الشفعة إضافة إلى أنها لم تتقدم بشأن ذلك بمقال مضاد، وهذا هو القرار المطعون فيه بمقال طلب النقض ضمنته الطالبة بواسطة محاميها أسبابه أجاب عنه المطلوب والتمس رفض الطلب.

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل 25 من ظهير 02/06/1915 و974 ل.ع و359 م.م ذلك أن على الشريك أداء المبلغ المؤدى في شراء الحصة المبيعة وكذا مبلغ ما أدخل عليها من تحسينات وما أدي عنها من مصاريف لازمة للعقد وأن يكون أداء ما ذكر كاملا وإن كان نقص فلا يقبل وأن كلا من العرض والإيداع يجب أن يتم طبقا لمقتضيات الفصلين 172 و175 م.م، لكن بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإن المحكمة بعد أن ثبت لها أنها أنفقت مبلغ 833656,53 درهما ارتأت خرقا للقانون وهذرا لحقوقها إعفاء الشفيع من إيداع مبلغ المصروفات والتحسينات الضرورية والنافعة وعللت ما ذهبت إليه بأن الدفع مردود باعتبار أن المستأنفة عالمية بأن العقار وأنه ما كان عليها إجراء تحسينات على العقار مشاع قبل انتهاء أجل الشفعة هذا إضافة إلى أنها لم تتقدم بشأن ذلك بمقال مضاد في حين أن المشرع لم يشترط على مشتري حقوقا على الشياخ عدم القيام بأية تحسينات على هذه الحقوق إلا بعد انتهاء أجل الشفعة بل إن المشرع عندما اشترط إيداع مبلغ التحسينات المنفقة لاستحقاق الشفعة فإنه قصد بذلك التحسينات التي تم إنجازها قبل انتهاء أجل الشفعة كما أنها قضت باستحقاق المطلوب الشفعة رغم عدم إيداعه المبالغ المذكورة وبحجة ثانية وهي أنها لم تتقدم بمقال مضاد في شأن الإصلاحات التي قامت بها وهذا تعليل فاسد لأن الدعوى تتمحور حول طلب ممارسة الحق في الشفعة الذي تقدم به المطلوب وأن القانون يوجب عليه إيداع ثمن الشراء ومصاريف العقد ومبالغ ما أنفق على الحقوق المشاعة من تحسينات وأنها تمسكت بعدم إيداعه للمبالغ المنفقة على المحل وأنه أنكر عليها القيام بالإصلاحات رغم الإذن الصادر لها عن المحكمة وأن إنكاره يؤكد رفضه إيداع تلك المبالغ والحال أنه كان عليه إيداعها ورغم ذلك أعتته المحكمة من إيداعها بحجة عدم تقديمها مقالا مضادا علما أنه لا مجال للكلام على المقال المضاد في موضوع النازلة إذ لا وجود لأي نص في القانون يوجب على المدعى عليه في طلب الشفعة أن يتقدم بمقال مضاد ومادام الشفيع ملزما بإيداع المبالغ لاستحقاق الشفعة والمحكمة لا يمكنها إلزام المشفوع منه بما لم يلزمه به القانون.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك طبقا للفصل 25 من ظهير 1915 المطبق على العقارات المحفظة فإن الشفعة هي الحق الثابت لكل من يملك مع آخرين على الشياخ عقارات أو حقوقا عينية عقارية في أن يأخذ الحصة المبيعة بدلا من مشتريها بعد أدائه المبلغ المؤدى في شرائها وكذا مبلغ ما أدخل عليها من تحسينات وما أدي عنها من مصاريف لازمة للعقد والتحسينات هي المبالغ المنفقة من طرف المشفوع منه سواء كانت ظاهرة أثناء العرض أو قدم الدليل بشأنها أثناء سريان دعوى الشفعة وهي واجبة الأداء من

طرف الشفيع حتى يستحق الشفعة ولذلك فهي لا تحتاج إلى تقديم مقال مضاد بشأنها بل يكفي الدفع بوجودها لاستحقاق صاحبها لها ولذلك فالقرار عندما قضى باستحقاق المطلوب الشفعة رغم عدم أدائه مبلغ التحسينات والمصروفات التي أنفقتها الطالبة على الحصة المبيعة بسبب أنها قامت بها قبل انتهاء أجل الشفعة وعدم تقديم مقال مضاد بطلبها تكون قد خرقت الفصل 25 من ظهير 1915 التشريع المطبق على العقارات المحفظة.

وحيث إن مصلحة الطرفين وحسن سير العدالة يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد.  
لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد وهي مؤلف من هيئة أخرى وتحميل المطلوب المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة: سمية يعقوبي خبيزة مقررة وجميلة المدور ومحمد بن يعيش ومحمد تيوك وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطنة الطلحاوي.