

القرار عدد : 4/1299

المؤرخ في : 2012/03/20

ملف مدني : عدد 2010/4/1/4723

- مشروع قسمة - التوقيع - شفعة - شروط.

مجرد مشروع القسمة غير الموقع من جميع المشاعين أثره بالنسبة للشفعة.
إن المحكمة لما اعتبرت مجرد مشروع قسمة غير مصادق عليه مانعا من الأخذ
بالشفعة، لم تجعل لما قضت به أساسا.

النقض والإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2010/07/08 في الملف عدد 2010/1/919 تحت رقم
1/3787 أن طالب النقض (إ ١) تقدم أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء بتاريخ
2005/03/06 بمقال عرض فيه أنه يملك على الشياخ في العقار موضوع الرسم العقاري
عدد 33/4674 وأنه بلغ إلى علمه أن المدعى عليها شركة صنع الأثاث الخشبي والمعدني
للجماعات المختصة "م" اشترت في العقار المذكور حصة قدرها 3318850 من أصل
20908800 بثمان إجمالي قدره 1993680 درهما من البائعين لها (خ ذ) و(ع ح ذ) و(ز ذ)
و(س ذ) و(ز ز) بمقتضى عقد رسمي مؤرخ في 2004/12/27 تم تسجيله بالرسم
العقاري، وأنه رغبة منه في استشفاع النصيب المبيع قام بالعرض العيني لثمان البيع
والمصاريف وبالإيداع ملتصقا بالحكم بالمصادقة على حق الأولوية والأفضلية لفائدته
شفعة الأرض موضوع الشراء الذي أبرمته المدعى عليها في الرسم العقاري عدد
33/4674 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالدار البيضاء عين الشق الحي الحسني
بتقييد الحكم الصادر بالرسم العقاري.

وبعد جواب المدعى عليها أن الدعوى قدمت خارج أجل القانوني لأن المدعي
بلغ بالإشعار بالشراء بواسطة خادمتها (س ع) بتاريخ 2005/03/09 وأن المالكين على

الشياع للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/4674 سبق لهم أن أنجزوا عقد قسمة رضائية بينهم وبأن عدم تسجيل عقد القسمة على الرسم العقاري لا يعد مهماً، وبأنها قامت بتحسينات على الجزء المدعى فيه قدرته بما يفوق مليون درهم لم يتم عرضه عليها حكمت المحكمة باستحقاق المدعي شفعة العقار موضوع البيع المؤرخ في 2004/12/02 موضوع الرسم العقاري 33/4674 الكائن بالأرض المسماة "الو" بقبيلة مديونة أولاد حريز وبالإذن للمحافظ على الأملاك العقارية للدار البيضاء عين الشق بتقييد هذا الحكم بالصك العقاري المذكور بعد صيرورة هذا الحكم نهائياً.

فاستأنفته المدعى عليها وأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرار تحت عدد 4370 بتاريخ 2006/10/30 في الملف عدد 2005/1/3439 وطعنت فيه المدعى عليها بالنقض فقضى المجلس الأعلى بنقضه بعلّة "أن الإتفاق على إجراء القسمة بين المالكين على الشياع في العقار موضوع دعوى الشفعة بتصرّيح المطلوب نفسه كان سنة 1994 أي قبل الشراء موضوع الدعوى الحالية للشفعة وأن المطلوب لا ينكر أنه لم يصبح شريكا على الشياع إلا سنة 1997 مما يكون معه كل طلب له بالشفعة مصطدماً مع القسمة الاتفاقية التي تنتج آثارها رغم عدم تسجيلها بالرسم العقاري وتمتع من الأخذ بالشفعة وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما خالفت القاعدة المذكورة قد جعلت قرارها فاسد التعليل الموازي لانعدامه". وبعد إحالة القضية على محكمة الاستئناف وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتهما بعد النقض أصدرت محكمة الاستئناف قراراً تحت عدد 1/3787 "بالغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعد التصدي برفض الطلب" وهو القرار المطعون فيه استناداً إلى أربع وسائل.

في شأن الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 1083 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن صحة القسمة الاتفاقية مشروط بانعقاد إجماع كافة الشركاء عليها وأن عقد القسمة الاتفاقية المدلى به يفتقر إلى الإجماع لعدم اشتماله على إمضاء جميع المشتاعين بشهادة المحافظ على الأملاك العقارية المدلى بها والتي سجل فيها أنه "لا يمكن تسجيل عقد القسمة الاتفاقية في الرسم العقاري لكونه لا يشمل جميع المالكين على الشياع" وجاء في الصفحة الثامنة من القرار المطعون فيه بالنقض

بخصوص عقد القسمة على أساس أنها غير موقعة من طرف جميع المالكين فان هذا الدفع لا يمكن سماعه لأنه حتى على فرض صحة عدم التوقيع عليها من طرف جميع المالكين فان مثير الدفع يعتبر خلفا خاصا للمسمى (ع ع ل) وهذا الأخير وقع عليها وهي بذلك تعتبر عاملة وملزمة له..." وان البطلان بصفة عامة يقرره القانون ولا حاجة في ذلك إلى إقرار من المحكمة فكل عقد اختلت أركانه وشروط صحته اعتبر باطلا بقوة القانون ولا يمكن أن ينتج أي آثار قانونية او واقعية ويعتبر كان لم يكن عملا بالمبدأ الفقهي "المعدوم حكما كالمعدوم حسا" ذلك أن عقد القسمة يعتبر من العقود المدنية التبادلية والتي لا يمكن انعقادها إلا بالتقاء إرادة الأطراف المشتركة فيه فلا يمكن إلزام أحد الأطراف في عقد القسمة بما جاء فيه من التزامات إلا بعد الالتزام به من طرف كافة الأطراف الأخرى.

وبالتالي فان ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه يعتبر مخالفا لأحكام القانون المدني فيما يتعلق بعقد القسمة وذلك حينما اعتبرت أن كل من وقع عقد القسمة التزم به رغم عدم التزام باقي الأطراف للقسمة وعدم توقيعهم على العقد أصلا.



المملكة المغربية

ولأنه بالرجوع إلى عقد القسمة نفسه نجد أن عدد الأطراف المشاركة فيه ستة وعشرين سنة (26) طرفا، في حين أن الموقعين على العقد لا يزيدون عن ثمانية عشر (18) طرفا أي أنه تخلف عن توقيع الاتفاقية بالقسمة المحتج بها ثمانية أطراف من مجموع 26 وأن محكمة الاستئناف أجازت عقد القسمة الاتفاقية حتى وإن كان ينقصه إجماع الشركاء وحتى وإن كان عقد القسمة يخالف مقتضيات الفصل 1083 المذكورين.

وحيث تبين صحة ما نعه الطاعن على القرار ذلك أن عقد البيع يتضمن شراء خندق على الشيع بنسب شائعة وان القسمة المدعى بها مجرد مشروع لم تتم المصادقة عليه من طرف جميع الشركاء على الشيع والعقار لا يزال مشاعا حسب البيانات المسجلة بالمحافظة العقارية، والمطلوبة لم تكن تنازع في الشيع ولم تشتت مساحة محددة ومعينة، وإنما اشترت حقوقا على الشيع وبلغت شراءها للطاعن في إطار النصوص المتعلقة بممارسة الشفعة ولما عرض عليها الثمن إنما نازعت في قيمة التحسينات ولم تنازع في الشراء على الشيع وأنه يتعلق بحقوق مشاعة والمحكمة لما اعتبرت مجرد

مشروع قسمة غير مصادق عليه مانعا من الأخذ بالشفعة فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وعرضت قرارها للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بغرفتين بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبة في النقض المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبها صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض