

CCass,24/12/1998,7905

Identification			
Ref 15687	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 7905
Date de décision 19981224	N° de dossier 316/1996	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Vente, Civil		Mots clés Vente immobilière; Accord sur la chose et sur le prix; Avance sur le prix, Perfection de la vente; Consignation du prix de vente	
Base légale Article(s) : 488, 489 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة Année : 2000 ماي Page : 142	

Résumé en français

La vente d'un bien immobilier est parfaite dès l'accord sur la chose et sur le prix. La reception par le vendeur d'une partie du prix lui impose de parfaire la vente à charge par l'acquéreur de consigner le reliquat du prix.

Résumé en arabe

عقد بيع عقار يتم بتراضي طرفيه على الثمن والمثمن وتسلم البائع بجزء من الثمن المؤقت يجعله ملزما باتمام اجراءات البيع مع المشتري الذي عليه ايداع باقي الثمن عند تحرير العقد (الفصل 489 ل.ع).

Texte intégral

قرار رقم 7905- بتاريخ 24/12/1998- ملف عدد : 316/1996 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، فيما يخص الوسيلة الاولى حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف باكادير تحت عدد 1585 وتاريخ 13 ابريل

1995 في الملف المدني رقم 49/1994، ان (ك.ح.ا) تقدم بمقال امام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرض فيه انه اشترى من المدعى عليها الشركة الوطنية لتجهيز خليج اكادير (صونابا) (قطعة ارضية رقم 27 حي السلام من التجزئة) بثمن 300 درهم للمتر وادى لها جزء من الثمن مبلغه 21450 درهم حسب الوصل الصادر عنها بتاريخ 23 يناير 1984 تحت عدد 1205 وتشكل تلك القطعة جزء من الرسم العقاري عدد 20445/09 وانه طلب منها تحرير عقد البيع حتى يتمكن من تسجيله بالمحافظة العقارية واستخراج رسم خاص به دون جدوى، والتمس الحكم على المدعى عليها بتحرير عقد البيع معه وتسجيل استعداده لاداء باقي الثمن عند تحرير العقد او ايداعه بصندوق المحكمة عند ارادة تسجيل الحكم بالرسم العقاري، واجابت المدعى عليها بان الوصل المدلى به من طرف المدعي يحمل عبارة المملكة المغربية مما تكون معه الدعوى غير مقبولة لعدم توجيهاها ضد من يجب وعدم احترام مقتضيات الفصل 514 من قانون المسطرة المدنية، وفي الموضوع فانها اصبحت في حالة استحالة واقعية وقانونية وتعذر عليها القيام بالمطلوب . فحكمت المحكمة برفض الطلب، بناء على عدم وجود بالملف ما يفيد تحديد ثمن البيع، وان الوصل المدلى به من طرف المدعى عليها هو ثمن مؤقت. واستأنفه المدعى مثيرا مجانية الحكم للصواب، وان الثمن المحدد في مبلغ 300 درهم للمتر المربع وتمسك بما اثاره وادلى به ابتدائيا. وبعد رفض مدير المستأنف عليها الشركة الوطنية لتجهيز خليج اكادير (صونابا) التوصل بالتي بتاريخ 5/1/1995 وادلاء المحافظ على الاملاك العقارية بمذكرة جوابية، حكمت المحكمة بابطال الحكم الابتدائي والحكم من جديد على المستأنف عليها بتحرير عقد البيع وتسجيل استعداد المستأنف لاداء باقي الثمن عند تحرير العقد اي ايداع بصندوق المحكمة، بناء على ان عقد البيع تم بتراضي طرفيهما والاتفاق على البيع والثمن، وان الوصل المدلى به من طرف المستأنف استجمع تلك العناصر وموقعا عليه من طرف المستأنف عليها، وهذا هو القرار المطعون فيه . وحيث تعيب الطاعنة على القرار المطعون فيه، خرق مقتضيات الفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك ان البيع لا يتم الا بتراضي طرفيه احدهما بالبيع والاخر بالشراء وباتفاقهما على المبيع والثمن وشروط العقد الاخرى، ولاتوجد بالملف اية وثيقة تتضمن جميع الشروط والاركان الواردة في الفصل المذكور، وان الوصل الذي اعتمده القرار لا يفيد الا كون الطالبة تسلمت مبلغا ماليا محددًا ولا يفيد كون المبلغ المذكور فيه هو الثمن المتفق عليه وتاكيدا لذلك هناك بعض الوصلات مع اطراف اخرين تضمنت كون المبلغ الوارد في الوصل هو ثمن مؤقت لاغير . لكن حيث ادلى المطلوب امام قضاة الموضوع بوصل لاثبات اشهاد الطاعنة بتسلمها مبلغ 21450 درهم منه عن ثمن القطعة الارضية رقم 27 ل المعدة للسكن موضوع النزاع، وان الثمن المحدد هو ثمن مؤقت وثبت للمحكمة من خلاله توفر اركان العقد، وان الطاعنة لاتنفي كون المبلغ الوارد في ذلك الوصل هو جزء من الثمن المتفق عليه، مما يكون معه القرار غير خارق للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود وما بالوسيلة غير مؤسس. وفيما يرجع للوسيلة الثانية : حيث تعيب الطاعنة على القرار المطعون فيه خرق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك انه لا توجد ضمن وثائق الملف اية وثيقة يمكن وصفها بمحرر ثابت التاريخ تتضمن جميع شروط عقد البيع واركانه، وكل ما هناك هو وصل يفيد كونها توصلت بمبلغ مالي، ولا يفيد كون ذلك المبلغ هو الثمن المتفق عليه بين طرفي النزاع . لكن حيث من جهة، فقد سبق في الجواب عن الوسيلة الاولى بان المطلوب ادلى امام قضاة الموضوع بوصل لاثبات توصل الطاعنة بالمبلغ المالي المشار اليه اعلاه كجزء من ثمن القطعة الارضية محل البيع، وان الطاعنة لم تنف امام قضاة الموضوع كون ذلك المبلغ هو جزء من الثمن المتفق عليه، ومن جهة اخرى، فان موضوع الدعوى هو طلب تطبيق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، مما يكون معه القرار غير خارق للفصل المذكور وما بالوسيلة غير مؤسس . لاجله : قضى المجلس الاعلى برفض الطلب وتحميل الطاعنة الصائر . وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الادارية السيد محمد الجيدي رئيس الغرفة والمستشارين السادة : احمد اليوسفي العلوي مقررا - محمد الجابري وعلال العبودي وحسن الورياغلي وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي. الرئيس

الكاتبة

المستشار المقرر