

**Exécution d'une promesse de
vente : l'offre réelle du solde du
prix n'est pas un préalable
lorsque le contrat stipule un
paiement concomitant à la
livraison du bien (CA. com.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56489	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4121
Date de décision 20240725	N° de dossier 2024/8201/2544	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Promesse de vente, Paiement du solde du prix, Offre réelle, Obligations réciproques, Livraison du bien, Interprétation du contrat, Infirmité du jugement, Exécution forcée, Exception d'inexécution, Astreinte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif à l'exécution forcée d'une promesse de vente, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'ordre d'exécution des obligations réciproques. Le tribunal de commerce avait déclaré la demande du bénéficiaire irrecevable au motif qu'il n'avait pas préalablement consigné le solde du prix de vente.

L'appelant soutenait que la promesse liait le paiement du solde à la livraison du bien, rendant les obligations simultanées et le dispensant d'une offre réelle préalable. La cour retient que les stipulations contractuelles organisant l'ordre d'exécution des prestations priment sur les dispositions générales relatives à l'offre réelle.

Dès lors que la convention prévoyait expressément un paiement concomitant à la livraison, le promettant ne pouvait exciper du défaut de paiement pour refuser d'accomplir les diligences nécessaires à la perfection de la vente. La cour considère, au visa de l'article 234 du dahir des obligations et des contrats, que le refus du promettant est fautif, le bénéficiaire ayant suffisamment manifesté sa volonté de payer.

Le jugement est en conséquence infirmé, la cour faisant droit à la demande d'exécution forcée sous astreinte.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم محمد (ط.) بواسطة محاميه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي بتاريخ 22/04/2024 يستأنف من خلاله الحكم عدد 6274 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 22/06/2024 في الملف عدد 3767/8202/2023 القاضي بعدم قبول الطلب وتحميل رافعه الصائر.

في الشكل :

حيث انه لا دليل بالملف لما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنفة, مما يتعين معه اعتبار الاستئناف مقبول شكلا لتقديمه وفق الشروط المتطلبه قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن محمد (ط.) تقدم بتاريخ 27/03/2023 بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء جاء فيه انه ابرم مع المدعى عليها وعدا بالبيع بتاريخ 28/9/2010, متعلق ببقعة أرضية رقم 0/552 بتجزئة مديونة 1TB مساحتها 127.5 متر قابلة للبناء, و انه قد أدى مبلغ 214200.00 درهم بتاريخ 21/7/2010 الممثل ل50/ من القيمة الإجمالية لثمن البيع, إلا أن المدعى عليها لم تنفيذ التزاماتها المتمثلة في التسليم, ملتصا الحكم عليها بإتمام البيع و تسليم البقعة موضوع الوعد بالبيع, و باعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عق نهائي حال امتناعها عن التنفيذ, تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ, و في حالة عدم الاستجابة إرجاع المبلغ المدفوعة مع تعويض قدره 50000.00 درهم, مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر, و عزز مقاله بعقد وعد بالبيع, وصل أداء, رسالتين, نسخة صورة شيك.

بناء على المذكرة الجوابية لنائبة المدعى عليها المدلى بها بجلسة 23/5/2023 جاء فيها أن البند 11 من عقد الوعد بالبيع يتعلق بحالة عدول الموعد له بالبيع و تحديد الجزاءات المترتبة عنه, و كيفية تدبيرها بين الطرفين, و لا يلزمها بالتسليم قبل أداء ثمن البيع, سيما و أن البند 12 من العقد ينص على أن عقد البيع النهائي يتم إبرامه بعد أداء الزبون ثمن البيع كاملا, موضحة أن المدعى لم يؤد ثمن البيع كاملا, و لم يثبت قيامه بكافة التزاماته المقابلة و أهمها ثمن البيع كاملا, و انه طبقا للفصل 234 من ق ل ع لا يجوز لاحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام, إلا إذا أثبت انه ادى أو عرض أن يؤدي ما كان ملتزما به من جانبه, حسب الاتفاق أو القانون أو العرف, انه يجوز لكل متعاقد أن يمتنع عن أداء التزامه, إلأن يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل, و أن نسخة الشيك المرفق بالوثائق لا يعتبر عرضا حقيقيا بواسطة المفوض القضائي, أو إيداع المبلغ بصندوق المحكمة طبقا للفصل 171 من ق م, ملتصا عدم قبول الطلب.

و بجلسة 8/6/2023 ادلى نائب المدعى بتعقيب اكد من خلاله ما سبق, متمسكا بمقتضيات البند السابع من عقد الوعد بالبيع, و ملتصا الحكم وفق الطلب.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية, صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث تمسك الطاعن في أسباب استئنائه أن البند 7, لم يربط تسليم المبيع على استكمال أداء ثمن, وإنما جاء فيه أن الأداء الأول 50% من المبلغ الإجمالي في أجل أقصاه 2010/07/27, وهو ما تم أدائه , والأداء الثاني 50% من المبلغ الإجمالي أي المتبقي عند تسليم المبيع أي العقار, وأن العقد المبرم بين الطرفين يعتبر اتفاق بين الطرفين لا يمكن بأي حال تعديله أو تجاوزه بدون اتفاق الأطراف, إلا أن المستأنف عليها لم تعتمد إلى عرض عقد البيع النهائي أو استخراج الرسوم العقارية للأرض موضوع الدعوى كما هو محدد في البند السابع من العقد, إضافة إلى أن الفصل 234 ينص على أن يؤدي كل شخص ما كان ملتزما به من جانبه حسب الاتفاق أو القانون والعرف, و لم يقيد طريقة استكمال الالتزامات, وإنما ربطها بالاتفاقات و القانون والعرف, و من جهة أخرى فالمستأنف راسل المستأنف عليها من أجل إتمام إجراءات البيع, دون جدوى, آخرها رسالة التي تسلمتها المستأنف عليها بتاريخ 2023/11/24, عرض من خلالها المستأنف شيكا لباقى البقعة وطالب المستأنف عليها بتحديد الموثق الذي سيضع بين يديه شيك بباقي الثمن وذلك بحسن نية وجديته لاستكمال إجراءات البيع, وكان ردها هو رفض إتمام إجراءات البيع بدعوى موضوع الرسالة لا زال بين يدي القضاء, ملتصقا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به, وبعد التصدي الحكم من جديد بإلزام المستأنف عليها بإتمام البيع وتسليم البقعة الأرضية موضوع الوعد بالبيع للمستأنف, وباعتبار الحكم الذي سيصدر بمثابة عقد بيع نهائي حال امتناعها عن التنفيذ تحت طائلة غرامة تهديدية 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ, وفي حالة الاستحالة أرجاع المبالغ المدفوعة مع الحكم بتعويض قدره 50.000 درهم وبالنفذ المعجل, وتحميل المستأنف عليها الصائر, مرفقا مقاله بنسخة من الحكم الابتدائي وصورة من رسالة من أجل إتمام البيع وصورة من محضر التبليغ وصورة من جواب المستأنف عليها برفض إتمام إجراءات البيع.

وحيث ادلت المستأنف عليها بمذكرة جوابية بجلسة 20/06/2024 جاء فيها أن نص الفصل 234 من قانون الإلتزامات والعقود وما ورد به من تحديد لكيفية تنفيذ الإلتزام إتفاقا أو قانونا أو عرفا يدعمه ما نص عليه المشرع في الفصل 577 من نفس القانون, وأن الثابت من ذلك أن العقد الرابط بين الطرفين لم ينص على شرط خاص أو على نقل الملكية قبل أداء باقي الثمن, وأن الملف خال مما يفيد أداء أو عرض الثمن قبل المطالبة بالحكم بإتمام البيع أي بالحكم بنقل الملكية العقارية للمشتري هو ما يعد تسليم المبيع بما يترتب عليه من تقييد عقد البيع بالمحافظة العقارية, وأن الحكم على الطرف البائع بإتمام البيع ينهض حكما عليه بتسليم المبيع وإخراجه من ذمته إلى ذمة المشتري, وهو ما لا يكون مستساغ قانونا إلا بعد ثبوت أداء ثمن البيع من طرف هذا الأخير, وأن ما هو منصوص عليه بالعقد يكون باقي الثمن يؤدي عند التسليم يجعل من الواجب أن تكون واقعة الأداء أو العرض القانوني السليم للثمن, ثابتة بين يدي المحكمة لكي تقضي بإتمام البيع وذلك حتى تلتقي الواقعتان معا في ذات الوقت وهي أداء الثمن وتسليم المبيع, وأنه في غياب ثبوت أداء باقي الثمن أو إيداعه من طرف المشتري وفق القانون وتحديد وفق الفصل 171 وما يليه من قانون المسطرة المدنية, يكون الحكم على البائعة بإتمام البيع والحالة هاته أمرا خارقا للقانون, وأن ارفاق المستأنف لنسخة شيك حامل لمبلغ 214.200,00 درهما, لا يقوم مقام العرض العيني الحقيقي المفروض قانونا ولا يمكن أن يعتد به كتنفيذ للإلتزام ووفاء للثمن, لأن العرض العيني المعتد به قانونا هو الذي يتم عن طريق مباشرة المسطرة المحددة بمقتضى الفصل 171 وما يليه من قانون المسطرة المدنية, مؤكدة أن البند 11 المتمسك به من طرف المستأنف لا يحمل مضمونه أي اتفاق بين الطرفين, على التسليم قبل الاداء, و انه يتعلق بحالة عدول الموعد له بالبيع عن إتمام عملية البيع, وتحديد الجزاءات المترتبة عن هذه الحالة وكيفية تدبيرها بين الطرفين, يؤكد البند 12 من عقد الوعد بالبيع الرابط بينهما المرتبط بعقد البيع النهائي, ينص صراحة, على أن عقد البيع النهائي يتم إبرامه بعد أداء الزبون ثمن البيع كاملا, ملتصقا لذلك تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به.

وحيث ادلى المستأنف بمذكرة تعقيب بجلسة 04/07/2024 اكد من خلالها ما سبق, مضيفا أنه وجه رسالة الى المستأنف عليها من أجل تحديد الموثق الذي سيضع بين يديه النصف الثاني من ثمن البيع على اعتبار أن تسليم باقي الثمن يكون عند تسليم المبيع أي عند إبرام العقد النهائي, إلا أن المستأنف عليها رفضت تحديد اسم الموثق الذي سيقوم بإبرام العقد النهائي والذي سيتم وضع تم البيع بين يديه مما تكون هي المسؤولة والرافضة لإتمام إجراءات البيع النهائي وتسليم باقي الثمن, بعدم استخراجها الرسوم العقارية للبقعة الأرضية, تحديد الموثق لإتمام البيع, طيلة 14 سنة, ملتصقا بالحكم وفق ملتصقاته, ومدليا بأصل شيك.

وحيث ادلت المستأنف عليها بمذكرة تعقيب بجلسة 18/07/2024 اكدت من خلالها ما سبق, موضحة أن العرض لم يتم وفق الطرق

المحددة قانونا للعرض العيني, مضيقة ان الطرف المشتري هو من يقوم باختيار الموثق لتحديد العقد والقيام بكافة الإجراءات المرتبطة بهذا الأخير, لان مصاريف عقد البيع وتوثيقه تقع عرفا وقانونا على عاتق المشتري, طبقا للفصل 511 من قانون الالتزامات والعقود, والفقرة الأخيرة من الفصل 577 من نفس القانون, ملتزمة الحكم وفق الدفوعات الواردة بمذكراتها.

وحيث أدرج الملف بجلسة 18/07/2024 حضرها دفاع الطرفين وأدلى دفاع المستأنف عليها بمذكرة تعقيبية تسلّم الحاضر نسخة منها, وتقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 25/07/2024.

محكمة الاستئناف

حيث ينعى الطاعن على الحكم المستأنف مجانيته الصواب, بدعوى أنه طبقا للبند السابع من العقد المبرم بين الطرفين أن الأداء الثاني ل 50% من المبلغ الإجمالي يكون عند تسليم المبيع, وليس قبله, و أن المستأنف عليها لم تبادر إلى تقديم عقد البيع النهائي أو استخراج الرسوم العقارية للأرض.

و حيث صح ما نعه الطاعن, ذلك انه بالرجوع للبند السابع من عقد الوعد بالبيع يتبين أنه نص على أن التحويل الثاني المتعلق بأداء 50% من ثمن البيع الإجمالي, و الذي هو 214.200,00 درهم يتم عند تسليم الشيء المبيع كما هو مسطر بنص العقد:

"Deuxième versement 50/ du prix de vente total soit 214200.00 DH à la Livraison du produit »

و بالتالي فالطرفان اتفقا على ربط الأداء المتبقي بتسليم الشيء المبيع, و انه خلاف ما تمسكت به المستأنف عليها فالطرفان لم يتفقا على أداء الثمن قبل التسليم, و إنما جعلهما متلازمان و يتحققان في وقت واحد, وترتبيا عليه لا مجال للدفع بغياب العرض العيني القبلي لثمن البيع, مادام أن عقد الوعد بالبيع قد حدد بصفة صريحة تاريخ الأداء وربطه بالتسليم, وأن الالتزامات التقابلية المنشأة على وجه صحيح تلزم الأطراف المتعاقدة حسب الترتيب الذي انصرفت إليه إرادتهما عند التعاقد, أي الطرف المطالب بالتنفيذ و جب عليه أن يثبت انه نفذ أو عرض التنفيذ و رفض الطرف المقابل بعد ذلك في الاستجابة لتنفيذ التزاماته بدوره, و في النازلة فالمستأنف عليها لم تثبت أنها أشعرت الطاعن بتسليم العقار المبيع و أداء باقي الثمن سيما و أن المستأنف وجه إليها رسالة من اجل إبرام عقد البيع و تسلّم الأرض توصلت بها المستأنف عليها في شهر ماي 2015 حسب الثابت من التأشيرة الموضوعة على الرسالة-مكتب الضبط العمران-, دون أن تدلي بما يثبت أنها قد أجابت عليها و دعت المستأنف لتسليم الأرض و أداء المبلغ المتبقي من البيع.

و حيث استقرت محكمة النقض في قرارها رقم 1/2016 الصادر بتاريخ 5/1/2016 في الملف المدني رقم 131/5/1/2013, و المنشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض, على أن "أداء الثمن أو عرضه الموجب لصحة الدعوى الناتجة عن تنفيذ الالتزام يختلف باختلاف الإجراء المقرر في العقد أو القانون أو العرف, ولا تطبق مقتضيات الفصل 275 من ق.ل.ع المتعلقة بالعرض العيني إذا كانت شروط العقد تقضي بخلاف ذلك, وأنه لما كان الطرفان قد أبرما العقد بواسطة موثق, فإنهما يكونان قد ارتضيا الخضوع للإجراءات القانونية الناتجة عن العقد التوثيقي", وانه بالرجوع للبند 12 من عقد الوعد بالبيع, المتمسك به من طرف المستأنف عليها, يتضح أن إبرام العقد النهائي و إن كان مرتبط بأداء بقية ثمن البيع, فانه متوقف أيضا على استخراج الرسوم العقارية و تجزئتها و الذي يقع تنفيذه على عاتق المستأنف عليها, التي لا يمكنها الدفع بعدم عرض ثمن البيع, في غياب ما يثبت أنها أشعرت الطاعن باستخراج الرسوم العقارية و تجزئتها, أو دعتة لتحديد تاريخ للتوقيع النهائي للعقد, سيما أنه راسلها منذ 2015, مطالبا إياها بتنفيذ مقتضيات العقد المبرم بينها, أما بخصوص الدفع بمقتضيات الفصل 234 من ق ل ع, فان الفصل المذكور يعتبر العقد هو المنظم لعملية الأداء و العرض, و مادام أن عقد الوعد بالبيع المبرم بين طرفي الدعوى قد حدد في البند السابع و كذا الثاني عشر منه كيفية الأداء و التسليم و جعلهما مرتبطين باستخراج الرسوم العقارية, يكون ما تمسكت به المستأنف عليها على غير أساس و يتعين رده.

و حيث إنه من جهة أخرى فقد وجه الطاعن رسالة أخرى توصلت بها المستأنف عليها بتاريخ 24/11/2023 طالب بمقتضاها بإتمام البيع و تحديد الموثق الذي يضع بين يديه المبلغ المتبقي, كما أرفق مذكرته المدلى بها بجلسة 4/7/2024 بأصل شيك رقم 5992912

الصادر عن ب.ب. الحامل لمبلغ 214200.00 درهم، و ترتيبا عليه يكون الحكم المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من عدم قبول الطلب، و يتعين تبعا لذلك إغاؤه و الحكم من جديد بقبول الطلب، و في الموضوع بالحكم على المستأنف عليها بإتمام إجراءات البقعة الأرضية رقم 0/552 الكائنة بمدينة مديونة موضوع عقد البيع المؤرخ في 28/9/2010، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن الأداء، مع تحميلها الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا:

– في الشكل: قبول الاستئناف.

– في الموضوع: باعتباره و إلغاء الحكم المستأنف، و الحكم من جديد بقبول الطلب شكلا، و في الموضوع الحكم على المستأنف عليها بإتمام إجراءات بيع البقعة الأرضية رقم 0/552 الكائنة بمدينة مديونة موضوع عقد البيع المؤرخ في 28/9/2010، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن الأداء و تحميلها الصائر.