

Liquidation judiciaire du vendeur : L'action en parachèvement de la vente est conditionnée par la preuve du paiement intégral du prix par l'acquéreur

Identification			
Ref 43396	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 1059
Date de décision 03/06/2025	N° de dossier 2025/8201/758	Type de décision Arrêt	Chambre Néant
Abstract			
Thème Voies de recours		Mots clés Vente en l'état futur d'achèvement, Syndic, Preuve du paiement, Parachèvement de la vente, Paiement du prix, Obligations contractuelles, Liquidation judiciaire, Irrecevabilité, Contrats en cours	
Base légale Article(s) : 234 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de commerce, statuant sur une action en perfection de vente immobilière, confirme le jugement du Tribunal de commerce ayant déclaré la demande irrecevable. Elle énonce que l'acquéreur qui sollicite l'exécution forcée d'une vente à l'encontre du vendeur, y compris lorsque ce dernier fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire représentée par son syndic, doit préalablement rapporter la preuve irréfutable du paiement intégral du prix convenu. Les juges du fond apprécient souverainement les éléments de preuve et peuvent écarter un protocole d'accord prévoyant une compensation avec le coût de certains travaux si la justification de la dépense ou du versement effectif des sommes correspondantes fait défaut. Le défaut d'acquiescement de la totalité du prix constitue un manquement de l'acheteur à son obligation essentielle, ce qui rend sa demande en régularisation de l'acte authentique irrecevable sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens. Cette décision réaffirme ainsi que dans un contrat synallagmatique, une partie ne peut exiger l'exécution des obligations de son cocontractant sans avoir elle-même intégralement exécuté les siennes.

Texte intégral

محكمة الاستئناف التجارية بمراكش / قرار / 1059 / 2025/06/03 / 2025/8201/758

المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف التجارية
بمراكش

قرار رقم: 1059
بتاريخ: 2025/06/03

ملف ابتدائي رقم:
2024/8201/1835
رقمه بمحكمة الاستئناف التجارية
بمراكش: 2025/8201/758

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط بمحكمة الاستئناف التجارية بمراكش
باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بتاريخ 03 يونيو 2025 أصدرت محكمة الإستئناف التجارية بمراكش
وهي مؤلفة من:

[السيدة سميرة زرود] رئيسا

[السيد عبد الرحيم اسميح] مستشارا مقرا

[السيدة محمد بنجلون] مستشارا

بمساعدة [السيد ابوسفیان آيت الهاشمي] كاتب الضبط

في جلستها العلنية القرار الآتي نصه:

بين: [السيد البير ويليام (ب.)] الساكن بمركب سمناح متصلوحت كلم 12 مراكش نائبته [الأستاذة اسياء مومن] المحامية بهيئة مراكش.
بصفته مستأنفا من جهة

وبين: [سنديك التصفية القضائية لشركة م.] الكائن بعمارة ظهير أ شارع الحسن الثاني مراكش . ينوب عنه [الأستاذ صلاح الدين
الرشيد] المحامي بهيئة مراكش.
بصفته مستأنفا عليه من جهة أخرى.

بناء على مقالتي الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 2025/05/27

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة الكتابية الرامية الى تأييد الحكم المستأنف.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل: حيث انه بمقتضى مقال مؤدى عنه بتاريخ 2025/05/07 استأنف الطاعن الحكم عدد 2539 الصادر عن المحكمة التجارية الابتدائية بمراكش بتاريخ 2024/09/24 في الملف عدد 2024/8201/1835 و القاضي بعدم قبول الطلب و تحميل رافعه الصائر. حيث ان الاستئناف قدم بصفة نظامية صفة اجلا و أداء مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع : حيث يستفاد من مختلف أوراق الملف و الحكم المطعون فيه ان المستأنف تقدم امام المحكمة التجارية بمراكش بمقال يعرض فيه انه سبق له ان ابرم عقد بيع مع شركة م. بخصوص عقار عبارة عن فيلا في اطار الملكية المشتركة رقم 101 دار حسناء موضوع الرسم العقاري عدد 65/311 بمبلغ قدره 8569000 درهم تؤدي على شكل أقساط حسب بيع عقد البيع الابتدائي و بعد جواب المستأنف عليه بان شركة م. صدر في حقها حكم بالتصفية القضائية ما يؤدي الى غل يدها في التصرف في أصولها و عرض هذه الأصول وفق قواعد التصفية القضائية و انه لا يمكن المطالبة باتمام إجراءات البيع لان المدعي لم يدفع الثمن الإجمالي للفيللا تم ادراج الملف بجلسة 2024/09/10 و حجزه للمداولة لجلسة 2024/09/24 حيث صدر الحكم المطعون فيه.

استأنفه الطاعن متمسكا بان المحكمة جانبت الصواب عندما اعتبرت ان الثمن الإجمالي للبيع لم يتم ادائه و الحال ان الوثائق المدلى بها من قبله تؤكد انه أدى كل الثمن وفق الطريقة المحددة بين الطرفين و انه ابرم اتفاق مع المستأنف عليها من اجل خصم قيمة الاشغال التي انجزها بالفيللا من ثمن البيع و هي الاشغال التي كان لزاما على الشركة القيام بها في وقت محدد و لم تف ربما التزمت به كما ان الحكم خالف مقتضيات الفصل 234 من ق ل ع المتعلق بالالتزامات التعاقدية ملتصا الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد باتمام إجراءات البيع و تحميل المستأنف عليها الصائر و أدلى بنسخة حكم.

و تقرر ادراج الملف بجلسة 2025/05/27 اعتبرت خلالها القضية جاهزة للمداولة لجلسة 2025/06/03. محكمة الاستئناف

حيث انه خلافا لما تمسكت به المستأنف من ان الحكم المطعون فيه جانب الصواب لما قضى بعدم قبول الطلب بعله ان المستأنف لم يدل بما يفيد أداء كامل الثمن قبل المطالبة باتمام إجراءات البيع فانه يرجوع المحكمة الى الوثائق المدلى بها من قبل المستأنف خلال المرحلة الابتدائية يتبين ان الثمن الإجمالي لبيع الفيللا موضوع النزاع هو 8569000 درهم حسب

البين من العقد الابتدائي لبيع عقار في طور الإنجاز و ان المستأنف أدى مبلغ 6856782.57 درهم حسب الثابت من خلال اشهاد الموثق [الاستاذ رضى بولمان] و انه حتى باحتساب مبلغ الاشغال المنجزة بالفيللا بمبلغ 682315.60 درهم و مبلغ الغرامة المنصوص عليها في الفصل 12/618 من ق ل ع و المشار اليهما في بروتوكول الاتفاق المؤرخ في 2013/01/31 فان الثمن الإجمالي لم يؤدي بالكامل و قد أشار البروتوكول نفسه الى ان هناك مبلغ متبقى بذمة المشتري في حدود مبلغ 203204.40 درهم ناهيك على انه لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد أداء المستأنف لمبلغ الإصلاحات بحيث ان البند الأول من بروتوكول الاتفاق يشير الى التزام هذا الأخير بتحويل مبلغ 682315.60 درهم لفائدة شركة م. لكن لا دليل بالملف على ما يفيد اداؤها فعلا و ان العبارة الواردة بالوعد بتخصيص مبالغ المدلى به خلال المرحلة الابتدائية لا تفيد بدورها ذلك و ان القرار الاستئنافي الصادر في الملف 2022/8201/1216 و المدلى به ابتدائيا قضى باتمام إجراءات البيع بعدما تأكد من أداء الثمن بكامله مما يبقى معه الحكم المطعون فيه القاضي بعدم قبول الطلب للاعتبارات المذكورة غير مخالف لاي نص قانوني ما يستوجب تأييده.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش وهي تبت تمهيدا حضوريا وعلنيا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الجوهر : بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر.

وبهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بنفس الهيئة التي شاركت في المناقشة.

[الرئيس]

[المستشار المقرر]

[كاتب الضبط]

Version française de la décision

MOTIFS DE L'ARRET

Attendu que, contrairement aux moyens de l'appelant selon lesquels le jugement entrepris a erré en déclarant la demande irrecevable au motif qu'il n'aurait pas rapporté la preuve du paiement intégral du prix avant de solliciter la perfection de la vente, il ressort de l'examen par la Cour des pièces versées aux débats en première instance que le prix de vente total de la villa objet du litige est de 8.569.000,00 dirhams, tel qu'il appert du contrat préliminaire de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, et que l'appelant a acquitté la somme de 6.856.782,57 dirhams, ainsi que l'atteste le notaire [Maître Reda BOULMANE].

Attendu que, même en tenant compte du montant des travaux réalisés dans la villa, s'élevant à 682.315,60 dirhams, et du montant de l'indemnité de retard prévue par l'article 618-12 du Dahir formant Code des Obligations et des Contrats, tous deux mentionnés dans le protocole d'accord en date du 31 janvier 2013, le prix total n'a pas été intégralement réglé ; que ledit protocole mentionne lui-même un solde restant dû par l'acquéreur de l'ordre de 203.204,40 dirhams ; qu'au surplus, aucune pièce au dossier ne justifie du paiement par l'appelant du montant desdits travaux, dès lors que la première clause du protocole d'accord énonce l'engagement de ce dernier à virer la somme de 682.315,60 dirhams au profit de la société M., sans qu'aucune preuve de la réalisation effective de ce virement ne soit versée au dossier ; que la mention figurant dans la « promesse d'affectation de sommes », produite en première instance, ne saurait davantage en constituer la preuve ; que l'arrêt d'appel rendu dans le dossier n° 2022/8201/1216, produit en première instance, a ordonné la perfection de la vente après s'être assuré du paiement intégral du prix ; qu'il s'ensuit que le jugement entrepris, en ce qu'il a déclaré la demande irrecevable pour les motifs susvisés, n'est entaché d'aucune violation de la loi et qu'il y a lieu de le confirmer.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel de commerce de Marrakech, statuant publiquement et contradictoirement,

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Confirme le jugement entrepris et condamne l'appelant aux dépens.