

**Promesse de vente immobilière :  
à défaut de délai de paiement, le  
solde du prix est exigible lors de  
la conclusion de la vente  
définitive (Cass. com. 2011)**

Identification			
<b>Ref</b> 52267	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 651
<b>Date de décision</b> 20110505	<b>N° de dossier</b> 2010/2/3/1343	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Vente immobilière, Solde du prix, Rejet, Promesse de vente, Paiement du prix, Obligations réciproques, Exigibilité, Exécution simultanée, Exécution forcée, Délai de paiement, Charge de la preuve	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

Ayant constaté qu'une promesse de vente ne stipulait aucun délai pour le paiement intégral du prix, une cour d'appel en déduit à bon droit que le solde devient exigible au moment de l'exécution du contrat définitif. En conséquence, elle peut valablement ordonner l'exécution forcée de la vente tout en la subordonnant au paiement par l'acquéreur du reliquat du prix, et retenir qu'il appartient au vendeur, qui invoque le caractère prématuré de l'action ou une clause de révision du prix, d'en rapporter la preuve.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

تفيد الوقائع التي أنبنى عليها القرار المطعون فيه أن محمد (م.) < > قدم مقالا أمام تجارية الرباط عرض فيه، أنه تعاقد يوم 1992/3/20 مع شركة (م. ع. ف. خ.) من أجل شراء قطعة أرضية رقم 7 بتجزئة (ن.) بتمارة بثمن قدره 1750 درهم للمتر المربع فأدى لها مبلغ 250.000 درهم على فترات كما هو ثابت بالوعد بالبيع والتواصل، لكنها رغم المساعي الحبية المبدولة معها رفضت اتمام اجراءات

البيع، ملتمسا الحكم عليها باتمام إجراءات البيع وتسليمه المبيع، واحتياطيا ارجاعها له المبالغ التي توصلت بها مع تعويض عن الضرر الذي اصابه يحدده خبير مختص، وحفظ حقه في تقديم مستنتاجاته وطلباته على ضوء تقرير الخبير، وبعد جواب المدعى عليه بان المدعي لم يؤد الثمن المقابل للعقار، وأنه لم يحدد أي تاريخ للتسليم، وما دفعه مجرد عربون، وما حدده من مبالغ غير صحيح، قضت المحكمة التجارية باتمام إجراءات البيع، بحكم استأنفه (م. ع. ف. خ.) فأيدته محكمة الاستئناف التجارية في مبدئه مع تعديله بالقول بان اتمام إجراءات البيع من طرف الطاعنة يقابل أداء الثمن من المستأنف عليه، بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بعلة <>

في شأن وسائل الطعن الخمسة مجتمعة :

حيث يعيب الطاعن القرار بعدم ارتكازه على اساس قانوني سليم وضعف التعليل الموازي لانعدامه ومخالفته للفصول 234 و 235 و 254 من قانون الالتزامات والعقود والفصل 124 من قانون المسطرة المدنية، وبعدم الجواب على دفع، بدعوى انه علق أثره على أمر مستقبل يحتاج الى من يقرر أنه حدث فعلا او لم يحدث، مع أن الأحكام تبنى على القطع واليقين ولا تبنى على الشك والاحتمال، لكن القرار قضى بأداء الثمن مستقبلا، وإنه لا يجوز مباشرة الدعوى الناتجة عن الالتزام إجراءات البيع دون التوصل بكل الثمن، كما أنها هو الذي طعن بالاستئناف ضد الحكم الابتدائي ولم يخسر طعنه كليا ومع ذلك تم تحميله صائر الاستئناف خرقا للفصل 124 من ق م م كما قدم عدة دفعات جديدة ومنتجة لم يتم الجواب عنها .

لكن حيث ان قضاة الموضوع انطلقا من الوقائع المعروضة عليهم وعقد الوعد بالتعاقد المؤسس عليه النزاع الحالي، اعتبروا أن ما تمسك به الطاعن من ان الدعوى سابقة لأوانها وما تم أدائه مجرد تسبيق والثمن قابل للمراجعة، وأنه تسلم التسليم المؤقت وليس النهائي المحدد بالوعد، يبقى هو الملزم بإثباته وفي غياب ذلك يكون الحكم المستأنف مصادفا للصواب، وهو تعليل سائغ، ذلك أن الوعد بالتعاقد لم يحدد اجلا لأداء كل الثمن وبالتالي فان أداء ما تبقى <> يتم عندما يحين وقت التنفيذ، خاصة وان العقد اشار الى وجوب اتخاذ الواعد لعدة إجراءات لا بد منها في ابرام العقد النهائي، والحكم بأداء باقي الثمن غير مبني على الشك مادام كل طرف يتوفر على وثائق محاسبية تفيد قطعاً ما تم أدائه وما تبقى من الثمن المحدد سلفاً، اما المصاريف المحكوم على الطاعن بأدائها هي الرسوم القضائية المؤداة على الطعن مادام السير في دعوى الطعن والحكم فيه لم يستلزم مصاريف اضافية وأنه خسر مبدئياً طعنه وما أضيف هو لفائده، اما عدم الجواب على الدفع ، فالطاعن لم يبين الدفع التي آثارها ولم يتم الجواب عنها مما يكون معه ما بهذا الفرع غير مقبول، و ما بالوسائل جميعها على غير أساس باستثناء ما هو غير مقبول ./.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .