

**Promesse de vente immobilière
et clause résolutoire :
L'acceptation tacite du paiement
tardif vaut renonciation au
bénéfice de la résolution (Cass.
civ. 2023)**

Identification			
Ref 33995	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 183
Date de décision 21/03/2023	N° de dossier 2022/7/1/1998	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés وعد بالبيع, فسخ الوعد بالبيع, خبرة, انقضاء الالتزام, إتمام إجراءات البيع, Vente immobilière, Renonciation tacite à la clause résolutoire, Rejet du pourvoi, Promesse de vente, Paiement tardif, Impossibilité d'exécution, Exécution forcée, Détermination de l'objet, Clause résolutoire, Capacité du vendeur, Appréciation souveraine des juges du fond	
Base légale		Source Juriscassation.cspj.ma	

Résumé en français

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé contre un arrêt ayant ordonné l'exécution forcée d'une promesse de vente immobilière.

S'agissant de la capacité du vendeur et de la validité de la promesse, contestées au regard des règles du mandat immobilier (DOC), la Cour confirme l'appréciation souveraine des juges du fond. Ces derniers avaient valablement déduit l'engagement du vendeur des éléments de preuve versés, notamment les quittances de paiement revêtues de son cachet et de sa signature.

Quant à l'argument tiré de l'application d'une clause résolutoire pour retard de paiement de l'acquéreur, la Cour entérine la position d'appel : l'acceptation par le vendeur d'un paiement effectué après l'échéance, sans émission de réserves, constitue une renonciation tacite à se prévaloir de ladite clause. Une telle acceptation emporte maintien du lien contractuel et écarte la résolution de plein droit.

Enfin, les moyens relatifs à une prétendue impossibilité d'exécution, en raison d'un projet d'expropriation non avéré quant à sa réalisation effective sur la parcelle litigieuse, et à une indétermination de l'objet de la vente, ont été écartés. Les juges du fond avaient constaté que l'expropriation n'était pas établie et que la chose vendue était suffisamment déterminée.

Le pourvoi est donc rejeté, la décision d'appel étant jugée légalement fondée et suffisamment motivée.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب ع (ع. ر...ح) تقدم بتاريخ 2019/04/01 بمقال عرض فيه أنه اشترى من الشركة العامة العقارية بصفتها نائبة عن صندوق الإيداع والتدبير بواسطة عقد عرفي منجز بتاريخ 18 و 31 شتنبر 2004 القطعة الأرضية رقم (...) من تجزئة الحي الصناعي احصين الكائنة بسلا الجديدة ذات الرسم العقاري عدد « ... » بثمن قدره 221.000,00 درهما أدى منه مبلغ 132.600,00 درهما والباقي تم أدائه للبائع الذي أرجعه بعد أن توصل به مما اضطر معه لإيداعه بصندوق المحكمة، وأنه رغم انتهاء إجراءات تهيئة التجزئة وأداء كامل الثمن سواء بين يديها أو عن طريق العرض العيني امتنع البائع عن إبرام العقد النهائي بخصوص البقعة المذكورة ملتصقا بالإشهاد عليه بتنفيذ التزاماته المحددة بالوعد بالبيع السالف الذكر، وفي حالة الامتناع اعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة بتقييده بالرسم العقاري الذي سيتم إحداثه للقطعة الأرضية رقم (...). وبعد إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية ومقال مقابل يرمي إلى التصريح بفسخ الوعد بالبيع والحكم بانقضاء الالتزام وإرجاع الطرفين إلى ما كانا عليه قبل التعاقد، وإجراء خبرة بواسطة الخبير (أ.ج)، والإدلاء بالمستنتجات على ضوء تقريره أصدرت المحكمة بتاريخ 2020/07/29 الحكم رقم 123 في الملف عدد 2019/1402/99 القاضي على المدعى عليه صندوق الإيداع والتدبير في شخص ممثله القانوني بالقيام بالإجراءات اللازمة لإتمام إجراءات البيع مع المدعى المتعلقة بالبقعة الأرضية رقم (...) مساحتها 177 مترا مربعا الكائنة بالتجزئة الصناعية لحصاين سلا الجديدة التي تدخل ضمن الرسم العقاري « ... » موضوع عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 2004/09/21، واعتبار الحكم بمثابة عقد بيع نهائي والإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بسلا الجديدة بتقييده بالرسم العقاري المفروض الذي سيتم إحداثه للقطعة الأرضية والذي سيقطع من الرسم الأصلي الأصلي عدد عدد « ... »، وفي الطلبين المقابل والإضافي برفضهما، أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في السبب الأول خرق مقتضيات الفصول 33، 894، 927 و 928 من قانون الالتزامات والعقود وعدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل، بدعوى أنه أثار أمام المحكمة الدفع بكون عقد الوعد بالبيع المدلى به غير موقع من طرفه و لم يشر إلى أية وكالة و إلى صفة وهوية من سلمت له الوكالة ومن التزم باسم الوكيل، وأنه فاقد لأحد أركانه الأساسية ومخالف لمقتضيات الفصل 894 الذي ينص على أنه : « لا يجوز للوكيل، أيا كانت مدى صلاحيته وبغير إذن صريح من الموكل تفويت عقار أو إنشاء حق عقاري أورهن.... » وأن المحكمة استبعدت الدفع المتعلق بالصفة بعلة ثبوت صفة المطلوب لكون وصلي الأداء يحملان طابعه وتوقيعه (الطالب) دون أن تجيب على الدفع المتعلق بعدم وجود الوكالة، مما يجعل القرار مشوبا بفساد التعليل، ومن جهة أولى، فإن وصلي الأداء عدد 0040 بتاريخ 2004/12/31 وعدد 0002 بتاريخ 2004/08/18 التي اعتمدتها محكمة الدرجة الأولى، يحملان رأسية وخاتم الشركة العامة العقارية وتوقيع مديرية الشؤون الاقتصادية، وأنه لم يتوصل بأي مبلغ من المطلوب، و لم يوقع أي عقد يلزمه يمكن مواجهته به، وأن الحكم الابتدائي جانب الصواب بقضائه عليه بإتمام إجراءات البيع مما يتعين إلغاؤه، ومن جهة ثانية فإن الفصل 33 من قانون الالتزامات والعقود ينص على أنه لا يحق لأحد أن يلزم غيره، ولا يشترط لصالحه إلا إذا كانت له سلطة النيابة عنه بمقتضى وكالة، كما أن الفصول 894 و 927 و 928 من نفس القانون تنص على أن بيع العقار بالذات لا يلزم المالك إلا إذا أمضاه هو أو وكيله المتوفر على إذن خاص بذلك، وأن البيع الصادر عن غير الوكيل أو عن وكيل تجاوز حدود وكالة لا يلزم المالك وذلك ما استقر عليه عمل محكمة النقض، وأن الملف خال مما يفيد توكيل الشركة العامة العقارية توكيلا خاصا لبيع العقار موضوع النزاع، مما يكون معه التصرف باطلا، والقرار المطعون فيه بجانب الصواب، ويعيب عليه في السبب الثاني خرق مقتضيات الفصل 260 من نفس القانون

وعدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل بدعوى إثارته أمام المحكمة مصدرة القرار الدفع بأنه في حالة افتراض إثبات المطلوبين صحة الوعد بالبيع ووجود الوكالة فإن الوعد بالبيع تضمن شرطا فاسخا إذ نص في البند الثالث منه على أنه يفسخ بمقتضى القانون عقد الوعد بالبيع إذا لم يحترم المشتري الالتزامات الملقاة على عاتقه « وأن المطلوب لم يحترم أجل الأداء مما يجعل الوعد بالبيع مفسوخا بقوة القانون، وأن جواب المحكمة على الدفع المذكور بأن تسلم القسط الثاني من ثمن البيع من طرفه بعد انصرام الأجل ودون المنازعة فيه يعتبر قبولا ضمنيا منه بتمديد الأجل، في حين أن عقد الوعد بالبيع نص في بنده الثاني على كيفية الأداء وتاريخ استحقاق الأقساط، وعلى اتفاق الطرفين على أن البيع سيتم مقابل مبلغ إجمالي قدره 221.000,00 درهما يؤدي وفق الآتي: 66.300 درهما قبل تاريخ 2004/08/18 و 66.300 درهما قبل تاريخ 2004/10/31، 88.400 درهما عند الحصول على الرسوم العقارية وإعداد عقود البيع النهائية، وأن المطلوب (ع.ر.آ.ح) أدى الدفعة الأولى بتاريخ 2004/08/18 بمقتضى شيك مسحوب عن البنك المغربي للتجارة والصناعة تحت عدد « ... » وصل عدد (0002) ، والدفعة الثانية لم تتم سوى بتاريخ 31/12/2004، في حين أنهما اتفقا بمقتضى البند الثاني من العقد على أداء القسط الثاني قبل تاريخ 10/31/2004، وأنه بمجرد عدم وفاء المطلوب بالالتزام الواقع عليه يصبح العقد مفسوخا، والحكم بفسخ العقد يكون حكما كاشفا للفسخ لا منشئا له، باعتبار أن الفسخ في هذه الحالة يستمد قوته ومشروعيته من القانون فيعتبر العقد مفسوخا مباشرة بمجرد الإخلال بتنفيذ العقد حتى قبل اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بالفسخ، وأن أداء الدفعة الثانية تم في الوقت الذي كان فيه العقد مفسوخا، وأن أدائها تم بدون سبب قانوني، وكان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تعتبر الأداء إثراء بلا سبب وليس قبولا ضمنيا بتمديد الأجل، لأن القبول الضمني بتمديده يمكن تصوره والعقد مازال قائما وليس في حالة فسخ العقد ورجوع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، ويعيب عليه في السبب الثالث خرق مقتضيات الفصول 269 ، 306 و 319 من قانون الالتزامات والعقود وعدم ارتكازه على أساس وانعدام التعليل، لإثارته بصفة احتياطية دفعا يرمي إلى فسخ وبطلان الوعد بالبيع لسببين أساسيين: أولهما استحالة التنفيذ بسبب فعل السلطة نزع الملكية ردت المحكمة بعلّة غياب ما يفيد تنزيل مشروع نزع الملكية على أرض الواقع وشموله البقعة الأرضية المبيعة، رغم إدلائه لإثبات استحالة تنفيذ العقد وتغيير الوجهة المخصصة للعقار بفعل السلطة بكتاب صادر عن الوكالة الحضرية بالرباط ونسخة من الجريدة الرسمية مفادها أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد « ... » الكائن بمقاطعة حصاين بسلا يوجد بمنطقة قيد الدراسة حول مشروع تصميم تهيئة قطاعية، ويضم شريطا مثقلا بمشروع نزع الملكية للخط فائق السرعة، وأن العقد ينص في بنده الأول على أن العقار سيخصص لبناء وحدة صناعية مكونة من طابق أرضي وطابقين، وأن الالتزام مستحيل التنفيذ ينقض باستحالة التنفيذ استنادا للفصلين 269 و 319 المشار إليهما، كما أنه أدلى بالتصميم الحضري القطاعي لمنطقة حصاين الموافق عليه بمقتضى المرسوم رقم 2.18.695 الصادر بتاريخ 9 محرم 1440 الموافق 19 شتنبر 2019 بالموافقة على التصميم والنظام المتعلق به الموضوعين لتهيئة جماعة سلا بعمالة سلا، وأدلى بورقة معلومات صادرة عن الوكالة الحضرية للرباط وسلا مفادها كون الرسم العقاري عدد « ... ». موضوع نزع ملكية لحق الارتفاق للقطار فائق السرعة وبشهادة ملكية حديثة مفادها أن الرسم العقاري مثقل بمشروع نزع الملكية مقيد بتاريخ 2019/01/15 (سجل 80 عدد (169) لتوسيع شارع الزربية 284105 لفائدة جماعة حصاين سلا، وأن الغاية من عقد الوعد بالبيع وهي إنشاء وحدة صناعية أصبحت مستحيلة التنفيذ مما يخوله طلب الفسخ بدون تعويض، وأن المحكمة اعتبرته ملزما بالقيام بكافة الإجراءات الضرورية لنقل ملكية المبيع للمشتري مخالفة بذلك مقتضيات الفصلين المشار إليهما، وثانيهما بطلان الالتزام لانتهاء أحد أركانه (المحل) لم تناقشه المحكمة رغم أن الوعد بالبيع يشير إلى بقعة مساحتها 177 مترا مربعا تقريبا، وأن العقار الموعود ببيعه غير محدد وغير معين لأن التجزئة الصناعية حصاين جاءت على سبيل العموم ولا وجود للرسم العقاري للتجزئة ولا تتعيين حدود البقعة المراد بيعها ولا مكانها ولا فرزها، وأنه بمقتضى الفصل 306 فإن الالتزام يكون باطلا إذا المكان ينقصه أحد الأركان اللازمة لقيامه، حسب ما سارت عليه اجتهادات محكمة النقض، مما يستوجب نقضه.

لكن، ردا على الوسيطتين مجتمعتين لتداخلهما ، فالثابت من الوثائق كما عرضت على قضاة الموضوع ولاسيما عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2004/08/18 أن الشركة العامة العقارية ومجموعة صندوق الإيداع والتدبير التزمت لفائدة المطلوب ببيعه البقعة رقم (...). البالغة مساحتها 177 مترا مربعا من أجل إحداث وحدة صناعية بثمن قدره 221.000,00 درهما يؤدي على شكل دفعات كالتالي: مبلغ 66.000,00 درهما قبل تاريخ 2004/08/18، مبلغ 66.000,00 درهما قبل تاريخ 2004/10/31 ومبلغ 88.4400,00 درهما عند الحصول على الرسم العقاري وتحرير عقد البيع، ولما كان البين كذلك من وثائق الملف أن المطلوب أدى الدفعة الثانية بتاريخ

2004/12/31، وقام بعرض الدفعة الثالثة على الطاعن بتاريخ 2018/12/10، وتوصل مكتب الضبط بشيك بالمبلغ المذكور المؤرخ في 2018/12/07 تحت عدد « ... » المسحوب عن البنك المغربي للتجارة الخارجية، فإن المحكمة لما ردت ما نعه الطاعن على القرار من خرقه لمقتضيات الفصول المشار إليها أعلاه، بما جاءت به من أن: « ... » الثابت من وصلي الأداء أنهما يحملان طابع وتوقيع المستأنف، فإن صفة المستأنف عليه في الادعاء في مواجهته تبقى قائمة، ولما كان الثابت من خلال تصفح عقد الوعد بالبيع أنه ثابت التاريخ، وبأنه حدد محل الالتزام ومن وصلي الأداء أن الطاعن تسلم القسط الثاني من مبلغ البيع المتفق عليه بعد انصرام أجله ودون منازعة، فإن ذلك يعتبر قبولاً ضمناً منه بتمديد الأجل، ولما كان ادعاء استحالة التنفيذ قدم مجرداً من الإثبات في غياب ما يفيد تنزيل مشروع نزع الملكية على أرض الواقع وشموله للبقعة الأرضية المدعى بشأنها التي تدخل ضمن الرسم العقاري عدد « ... » ، فإنه وبما أن البائع يبقى ملزماً بالقيام بكافة الإجراءات الضرورية لنقل ملكية المبيع للمشتري لتمكينه من الانتفاع به على الوجه المقرر قانوناً، فإن الحكم المستأنف لما قضى بإلزامه بذلك وبرد الطلب بشأن فسخ عقد الوعد بالبيع لعدم تحقق موجباته فإنه بذلك يكون قد طبق المقتضيات القانونية الواجبة التطبيق تطبيقاً سليماً، الأمر الذي يقتضي ترتيباً على ما ذكر تأييده.... » تكون قد استخلصت في إطار سلطتها التقديرية في تقييم الأدلة وإعمال أثرها في الإثبات والتي لا رقابة عليها في ذلك من طرف محكمة النقض إلا فيما تسوقه من تعليل لتبرير وجه قضائها أن صفة الطاعن ثابتة من خلال الوصلين المستدل بهما في الملف والحاملين الطابعه وتوقيعه وكذا من خلال عقد الوعد بالبيع المحتج به كما ردت ما تمسك به من أن الشرط الفاسخ كان قد تحقق منذ تاريخ 2004/10/31 معتبرة عن صواب أن توصل الطاعن بالدفعة الثانية بتاريخ 2004/12/31 وبالدفعة الثالثة بتاريخ 2018/12/10 بمقتضى شيكين مؤرخين وفق ما أشير إليه أعلاه يعد تنازلاً منه عن الشرط المذكور، وبالتالي قبولاً منه بعدم إعمال الأثر القانوني لتحقيق الشرط الفاسخ المقرر لفائدته واستمرار مفعول العقد بين الطرفين كما إستبعدت ما تمسك به من استحالة التنفيذ بمبرر أن العقار خاضع لمشروع نزع ملكيته على اعتبار أن ذلك لا تأثير له على العقد المبرم مع المطلوب لعدم ثبوت تنزيله على أرض الواقع حسب ما خلص إليه الخبير جلال أحمد المنتدب خلال المرحلة الابتدائية، مما يكون معه القرار مرتكزاً على أساس قانوني ومعللاً تعليلاً كافياً، وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها، وأسباب النقض على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.