

# **Promesse de vente immobilière : Résolution pour manquements réciproques en présence d'une clause résolutoire ( Tribunal de première instance de Marrakech 2022)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 31569	<b>Juridiction</b> Tribunal de première instance	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 1060
<b>Date de décision</b> 27/09/2022	<b>N° de dossier</b> 297/1402/2022	<b>Type de décision</b> Jugement	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier	<b>Mots clés</b> شروط صحة العقد, تفسير بنود العقد, الوعد بالبيع, القوة القاهرة, الشرط الفاسخ, الإخلال بالعقد, إعذار, إعادة الحال إلى ما كانت عليه, remise en état, Promesse de vente, Manquement contractuel, Interprétation des clauses contractuelles, Force majeure, Exécution forcée, Clause résolutoire		
<b>Base légale</b> Article(s) : 230 - 260 - 275 - 128 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	<b>Source</b> Non publiée		

## Résumé en français

Les parties ayant expressément prévu une clause résolutoire en cas de non-exécution de leurs obligations, la résolution du contrat s'impose dès constatation des manquements réciproques des parties. Le tribunal a donc refusé d'ordonner l'exécution forcée de la promesse de vente et a prononcé sa nullité, rétablissant les parties dans leur situation initiale.

## Résumé en arabe

بما أن الأطراف قد نصوا صراحةً على شرط فاسخ في حال عدم تنفيذ التزاماتهم ، فإن فسخ العقد يصبح واجب التطبيق بمجرد ثبوت الإخلالات المتبادلة بين الأطراف. وبالتالي، رفضت المحكمة الحكم بتنفيذ الوعد بالبيع قسرًا وأصدرت حكمًا ببطلانه، مع إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعي عليه بإتمام إجراءات البيع تنفيذاً للوعد بالبيع الموثق أمام الموثق دوليزال محمد كريم بتاريخ 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 01/10/2021 والمتعلق بالعقار ذو الرسم العقاري عدد 43/24760، وفق ما فصل أعلاه. وحيث أجاب المدعي عليه بأن المدعىين لم ينفذوا التزامهما بأداء الثمن، ولم يثبتوا أنه لم يقم بالالتزامات الملقاة على عاته، وأنه عبر عن رغبته الجادة في ذلك لما أنسد المهمة للموثق محرر الوعد بالبيع ولزميله الأستاذ محمد الصحاوي الدكالي كما بمقتضى الملحق المبرم بينه وبين المدعىين في القيام بكل إجراء يقضي إلى إتمام البيع واستند لهما توكيلاً خاصاً في هذا الشأن. وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع وملحقه المشار إليهما أعلاه، تبين للمحكمة أن المدعىين التزموا بأداء باقي ثمن البيع وإبرام عقد البيع النهائي بتاريخ 31/12/2021 تحت اعتبار العقد المبرم بينهما وبين المدعي عليه باطلاقاً وغير منتج لأي أثر بينهما. وحيث تمسك المدعىين بكونهما بادراً إلى إجراء معاينة لإثبات تخلف المدعي عليه عن حضور إجراءات إتمام البيع لدى الموثق الأستاذ محمد كريم دوليزال بواسطة المفوض القضائي السيد رشيد زراب بتاريخ 31/12/2021 والذي عاين كذلك تقديم شبكات الأداء إلى الموثق من طرف وكيلهما وإرجاعها إليه لتعذر حضور المدعي عليه. وحيث إنه طبقاً للفصل 275 من قانون الالتزامات والعقود، فإن المدين بمبلغ مالي لا تبرأ دمته إلا بأدائها نقداً أو بعرضه عرضاً عيناً وإبداعه في حالة رفض الدائن قبول ذلك العرض وأنه ولتن اعتبر المدعي عليه بخلافه عن الحضور أمام الموثق في الأجل المحدد لإبرام عقد البيع النهائي رافضاً قبول باقي الثمن فإن المدعىين يبقيان ملزمين بإبداعه بصدوق المحكمة قصد إبراء دمتهما، وأن عرض الشيكين الحاملين المبلغ 566.878,00 درهم على الموثق واسترجاعهما من طرف وكيلهما بسبب غياب المدعي عليه عن مجلس العقد لا يثبت على أنهما قد قاما بتنفيذ التزامهما بأداء باقي الثمن طبقاً للفصل المذكور.

وحيث إنه طبقاً للفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود فإنه لا يجوز لأحد أن يباشر الدعوى الناتجة عن الالتزام إلا إذا ثبت أنه وفي بالتزامه المقابل حسب الاتفاق أو القانون أو العرف. وحيث إنه طبقاً للفصل 128 من قانون الالتزامات والعقود فإنه إذا كان الأجل محدوداً بمقتضى الاتفاق لم يسع للقاضي تمديده ما لم يسمح له القانون بذلك. وحيث لما كان العقد شريعة المتعاقدين، ولما كان الشرط الذي قبله المدعىين والمتعلق بأداء ثمن المبيع داخل أجل أقصاه ونهايته 31/12/2021 تحت طائلة اعتبار العقد لاغياً وكان لم يكن غير متحقق فإنه أمام عدم قيامهما بالالتزام الملقى على عاتقهما حسب عقد الوعد بالبيع وملحقه. المبرم بينهما وبين المدعي عليه والمتمثل في أداء باقي الثمن أو عرضه وإبداعه في الأجل المحدد. يجعلهما غير محقدين في المطالبة بإتمام إجراءات بيع العقار موضوع النزاع، مما يجعل طلبهما غير مرتكز على أساس قانوني ويتعين الحكم برفضه وحيث إن باقي الطلبات تعتبر غير مبررة قانوناً ووجب رفضها. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرتها. 2. في المقال المعارض : حيث يهدف طلب المدعي إلى الحكم باعتبار كل من الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 والملحق المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقين بالرسم العقاري عدد 43/24760 بالمحافظة العقارية بسيدي يوسف بن علي - مراكش لاغياً و كان لم يكن الحكم تبعاً لذلك بفسخهما مع ترتيب الآخر القانوني بإرجاع المتعاقدين إلى مرحلة ما قبل التعاقد والحكم بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري المذكور أعلاه بتاريخ 15/12/2021 ( سجل 124 عدد 739 ) وكذا التمديد الخاص به والمقيد بتاريخ 07/03/2022 ( سجل 126 عدد 872 ) بمقتضى الأمر القضائي الصادر في الملف رقم 2061/1105/2022، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعي عليهما الصائر تضامناً. وحيث دفع المدعي عليهم بأن المدعي عليه لم يبادر إلى إبرام عقد البيع النهائي بسوء نية عن طريق عدم قيامه بتنفيذ التزاماته

المنصوص عليها بمقتضى الفصل 6 من عقد الوعد بالبيع وكذا ملحقه وبوضع باقي الثمن بين يدي الموثق يعتبر بمثابة إبداع حقيقي يغنى عن اللجوء إلى مسطرة العرض العيني والإبداع، ملتمسين الحكم برفض الطلب.

وحيث إنه بالاطلاع على عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في فقد تبين للمحكمة أن الطرفين قد اتفقا على إبرام عقد بيع نهائي بتاريخ 25/09/2021 والذي تم تمديده بمقتضى الملحق أعلاه إلى غاية 31/12/2021 تحت طائلة اعتبار كلا العقددين لاغبيين وغير منتجين لأي أثر بينهما. وحيث إنه طالما أن الطرفين قد اتفقا بالعقدين المذكورين على شرط فاسح يعتبرهما عديمي الأثر بحلول أجل إبرام عقد البيع النهائي أمام الموثق بمجرد عدم قيام كل طرف بالالتزامات الواقعية عليه فإنه أمام خلو الملف مما يفيد قيام المدعى فرعيا بالحصول على الشهادة الضريبية ، وشهادة إبراء السنديك المتعلقة بالعقار، والحصول على رفع اليد المتعلق بالشرط الفاسخ أو انخراط شركة « المعدن » في العقد والتشطيب على العقد المقيد الفائدة مصلحة التسجيل والتسير والحصول على رفع اليد عن الرهن من الدرجة الثانية المقيد ضمانا لأداء دين ، وأمام خلوه كذلك مما يفيد قيام المدعين بأداء ثمن البيع كاملا فإن العقد المبرم بين الطرفين يكون مفسوخا بقوة القانون طبقا للالفصل 260 من قانون الالتزامات و العقود الذي ينص على أنه « إذا اتفق المتعاقدان على أن العقد يفسح عند عدم وفاء أحدهما بالتزاماته وقع الفسخ بقوة القانون بمجرد عدم الوفاء ». وحيث إنه تبعا لما ذكر يبقى طلب المدعى فرعيا في الشق المتعلق بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقة بالرسم العقاري عدد 43/24760 ، مرتكزا على أساس قانوني سليم ويتعين الاستجابة له، وإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد. وحيث إنه طبقا للالفصل 86 من ظهير التحفظ العقاري فإنه « يحدد مفعول التقيد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقيد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي ». وحيث إنه بالاطلاع على شهادة الملكية المدللي بها في الملف تبين للمحكمة أن المدعى عليهما فرعيا قد قاما بإجراء تقيد احتياطي على العقار موضوع النزاع بمقتضى أمر قضائي بتاريخ 15/12/2021 والذي تم تمديده بمناسبة الدعوى الحالية بتاريخ 07/03/2022، والتي لم يصدر بشأنها حكم نهائي الأمر الذي يكون معه طلبه الرامي إلى التشطيب على التقيد الاحتياطي المقيد بالرسم العقاري موضوع الطلب سابقا لأوانه، وغير مرتكز على أساس قانوني سليم ويتعين الحكم برفضه.

وحيث إن النفاذ المعجل ليس له ما يبرره ويتعين الحكم برفضه لعدم توفر شروطه القانونية المنصوص عليها في الفصل 147 من ق م ... وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل صائرتها. وتطبيقا للالفصل: 1/32/38/39/50/124 من قانون المسطرة المدنية، والالفصول 128 و 260.275 و 234 من قانون الالتزامات والعقود و ظهير 12 غشت 1913 بشأن تحفيظ العقارات كما وقع تتميمه وتغييره بمقتضى القانون رقم 14.07

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علينا ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل : بقبول المقال الأصلي والمقال المعارض في الموضوع :

1 في المقال الأصلي: برفض الطلب وتحميل المدعية الصائر.

2 بخصوص المقال المضاد الحكم بفسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 19/07/2021 وملحقه المؤرخ في 21/09/2021 المحررين من طرف الموثق محمد كريم دوليزال والمتعلقة بالرسم العقاري عدد 43/24760 الرابطين بين المدعين المهدى د. وماجدة ز. والمدعى عليه عبد الناصر ب..، ورفض باقي الطلبات وتحميل خاسر الدعوى الصائر.