

**Promesse de vente :
interprétation souveraine par les
juges du fond des clauses
relatives à la révision du prix
(Cass. com. 2014)**

Identification			
Ref 52837	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 707/2
Date de décision 20141120	N° de dossier 2014/2/3/561	Type de décision Arrêt	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente immobilière, Rejet, Promesse de vente, Prix de vente, Pouvoir souverain d'appréciation, Juges du fond, Interprétation du contrat, Exécution forcée de la vente, Clause de révision du prix	
Base légale		Source	

Résumé en français

Relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond l'interprétation des clauses d'un contrat. Par conséquent, une cour d'appel approuve sa décision qui, après avoir analysé les termes d'une promesse de vente, retient que le prix convenu était définitif et que la faculté de révision stipulée au profit du vendeur était subordonnée au non-respect par l'acquéreur de ses obligations de paiement, condition non réalisée.

Elle en déduit à bon droit que la vente doit être parfaite au prix initialement fixé.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المدعي - المطلوب في النقض - تقدم بمقال افتتاحي بتاريخ 2006/05/02

أمام المحكمة التجارية بالرباط يعرض فيه أنه اتفق مع المدعى عليها (م. ع. ف. خ.) على ان تبيعه القطعة رقم 5 من التجزئة التي ستقيمها على القطعة الأرضية الواقعة بتمارة موضوع الرسم العقاري عدد 14934 / راء ، وأنه بعد أن أنجزت التجزئة وأصبحت للقطعة المبيعة رسماً عقارياً مستقلاً تحت عدد 38/62222 امتنعت البائعة من انجاز العقد النهائي للبيع بالثمن الذي وقع عليه الاتفاق وهو 1800 درهم للمتر المربع ليكون مجموع ثمن القطعة التي حددت مساحتها في 15 متر مربع وهو 189000 درهم ، وأنه أدى منها ما مجموعه مبلغ 135000 درهم وبقي بزمته 54000 درهم، وأنه قام بعرض هذا المبلغ عرضاً حقيقياً على البائعة الا انها رفضت تسلمه على اعتبار أن ثمن القطعة هو 365 ألف درهم مما اضطره الى ايداعه بصندوق المحكمة وان هذا الرفض ليس له ما يبرره ، والتمس الحكم على المدعى عليها بإنجاز العقد النهائي لبيع القطعة الأرضية موضوع الرسم عدد 38/62222 تبعا لوعده بالبيع المحرر بتاريخ 15.10.1992 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها ألف درهم ابتداء من تاريخ الحكم مع القول بأنه في حالة امتناع البائعة عن ذلك بأن الحكم الذي سيصدر هو بمثابة عقد نهائي قابل للتقييد على الرسم العقاري المنشئ . وبعد انتهاء الاجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكماً قضى بإلزام المدعى عليه بإنهاء العقد النهائي لبيع القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 38/62222 تبعا لوعده بالبيع المحرر بين الطرفين بتاريخ 92/10/15 على أساس ثمن 1800 درهم للمتر المربع الواحد مع اعتبار هذا الحكم في حالة امتناعه عن التنفيذ بمثابة عقد نهائي قابل للتقييد على الرسم العقاري وبرفض الطلب المقابل والمبلغ له بتاريخ 2013/04/15. استأنفه المدعى عليه - الطالب - وبعد انتها الإجراءات أيدته محكمة الاستئناف وهو القرار المطعون فيه بالنقض بوسائل.

والحال أن نائب المستأنفة لم يبلغ بجواب المستأنف عليه وبالتالي لم يعقب عليه وقد بنت محكمة الاستئناف قضاءها على ذلك الجواب بما يعني ان الموكلة قد تضررت من عدم تبليغها تلك المذكرة الجوابية، وان هذا التبليغ كان يجب ان يتم بمكتبه بالرباط لأنه داخل دائرة النفوذ الترابي لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء طبقاً للفصل 330 من ق م ق م كما عدل بمقتضى القانون رقم 35.10 الذي ينص على ان المحكمة التجارية بالرباط تدخل ضمن دائرة اختصاص محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء.

لكن خلاف ما تمسكت به الطاعنة فإن الثابت من محاضر الجلسات ان مذكرة الجواب تم الادلاء بها بجلسة 2013/6/13 وتوصل بها نائب الطاعنة والتمس مهلة وتم التأخير لجلسة ثانية بتاريخ 2013/10/3 دون تقديم أي تعقيب فتم حجز القضية للمداولة مما يكون معه ما أثير بالوسيلة من عدم تبليغ مذكرة الجواب غير مرتكز على اساس والوسيلة غير مقبولة .

في شأن وسيلة النقض الثانية :

حيث ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه تحريف الواقع الذي ينزل منزلة ضعف التعليل الموازي لانعدامه، وان كل حكم أو قرار يجب ان يكون معللاً بشكل كافي وسليم من الناحية القانونية ومن الناحية الواقعية، وان القراءة المباشرة لعقد الوعد بالبيع تبين تحريف القرار الاستئنافي الطعين للواقع من عدة جوانب أساسية : ان الفقرة الأخيرة تتعلق بصلاحيته عقد الوعد بالبيع وارتباط ذلك باحترام العقد انتهاء الأشغال وقبولها على خلاف ما جاء في حيثيات القرار المطعون فيه. وأن الفقرة ما قبل الأخيرة من عقد الوعد بالبيع التي أعطت للموكلة إمكانية مراجعة الثمن لم تربطها بحالة عدم احترام طريقة الأداء، بل جاءت على جزأين الأول تحدث عن احترام طريقة أداء باقي الثمن والآخر جاء فيه انه عند الاقتضاء تحتفظ الشركة بحق مراجعة الثمن ولم تورد الفقرة مثلاً في حالة عدم احترام طريقة الأداء فإن من حق الشركة مراجعة الثمن ان القرار الطعين قد خرق الفصل 230 من ق ل ع واعمل جزءاً من عقد الوعد بالبيع بين الطرفين ولم يعمل الجزء الآخر المتفق عليه بينهما.

لكن حيث أن محكمة الاستئناف لما لها من سلطة في تقييم الحجج ناقشت ما ورد بعقد البيع وتأكد لها من قراءة بنود العقد أن ثمن البيع كان محددًا في مبلغ 1800 درهم للمتر المربع بصفة نهائية وغير قابل للمراجعة، وأن ما جاء في الفقرة الأخيرة هي التي تضمنت إمكانية مراجعة الثمن يتعلق بالحالة التي لم تحترم المشتري فيها طريقة أداء باقي الثمن واتضح للمحكمة بأن هذه الحالة غير واردة في نازلة الحال وردت دفع الطاعنة فهي في ذلك لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها بما يكفي لتبريره فكان ما بالوسيلة الثانية غير جدير بالاعتبار .

وبه صدر القرار.