

Promesse de vente : la qualification d'acompte d'une somme versée, et non d'arrhes, impose sa restitution en l'absence de réalisation de la vente (Cass. civ. 2004)

Identification			
Ref 16954	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1406
Date de décision 20040505	N° de dossier 3612/1/01	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Action paulienne, Civil		Mots clés Vente immobilière, Restitution de l'acompte, Rejet, Qualification du versement, Promesse de vente, Non-réalisation de la vente, Interprétation du contrat, Distinction acompte et arrhes, Commune intention des parties, Clause de nullité, Arrhes, Acompte	
Base légale Article(s) : 288 - 290 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue de l'avocat مجلة المحامي	

Résumé en français

Ayant constaté que les parties à une promesse de vente avaient qualifié la somme versée d'acompte et stipulé que la promesse serait considérée comme nulle si la vente n'était pas conclue dans le délai convenu, la cour d'appel en déduit exactement que cette somme ne constitue pas des arrhes au sens de l'article 288 du Dahir des obligations et des contrats. Par conséquent, cette somme, qui ne représente qu'une partie du prix, doit être restituée à l'acquéreur suite à la non-réalisation de la vente.

Résumé en arabe

التنصيص في عقد الوعد بالبيع على أن المبلغ المدفوع هو تسبيق وأن هذا العقد يعتبر لا غيا إذا لم يتم البيع داخل الأجل المحدد له يجعل اعترار ذلك عربونا أمرا غير ممكن.

Texte intégral

قرار عدد 1406 ، ملف مدني عدد 3612/1/01، مؤرخ في 5/5/2004
 باسم جلالة الملك
 بتاريخ 5/5/04، إن الغرفة المدنية : القسم الرابع من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه
 بين : (1) ازروال بوبا (2) كريان فاطمة.
 الساكنة بزقة الرازي رقم 18 حي السعادة مكناس
 النائب عنهما الأستاذ امبارك علوبان المحامي بمكناس والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى – طالبان.
 وبين (1) الهموري عبد الدائم (2) اخدوش رحو.
 الساكنين تجزئة السند الزنقة 3 رقم المنزل 7 حي الزيتون مراكش – مطلوبان.
 بناء على مقال طلب الطعن بالنقض المرفوع بتاريخ 9/10/01 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبيهما الأستاذ علوبان
 المحامي بمكناس والرامي إلى نقض القرار رقم 1376 الصادر بتاريخ 11/5/00 في الملف عدد : 99-3167 عن محكمة الاستئناف
 بمكناس.
 وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
 وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.
 وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 7/4/2004.
 وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 5/5/2004.
 وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما، وعدم حضورهم.
 وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد عثمانى والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد العربي مريد.
 وبعد المداولة وطبقا للقانون.
 حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 1376 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 11/1/00 ملف عدد
 99-3167 أن المطلوبين احدوش رحو ومن معه تقدا بمقال أمام ابتدائية مكناس مؤدى عنه بتاريخ 11/6/98 عرضا فيه أنه بمقتضى
 عقد مؤرخ في 8/4/94 التزم المدعى عليهما زروال بوبا ومن معه بتفويت القطعة الأرضية المستخرجة من الملك المسمى ماري بمساحة
 1175 م الواقع في حي لاتوزان زنقة الرازي رقم 18 السعادة مكناس بثمن 500 درهم للمتر وقد توصلوا بمبلغ 30000 درهم على أن تمتد
 صلاحية العقد بغاية 20 يوما تحت طائلة إلغاء العقد، إلا أنهما ورغم محاولتهما بإتمام إجراءات البيع فإن المدعى عليهما امتنعا ملتصين
 الحكم عليهما بإتمامهما إجراءات البيع مع العارضين تحت طائلة غرامة تهديدية 200 درهم عن كل يوم امتناع وفي حالة الرفض إبطال
 العقد المذكور وإرجاعهما مبلغ التسييق 30000 درهم مع تعويض 5000 درهم.
 وأجاب المدعى عليهما بأن العقد المستدل مجد وعد البيع على أن يتم البيع النهائي داخل 20 يوما من تاريخ إبرام العقد المؤقت إلا أن
 المدعيين وبعد انصرام الأجل المذكور لم يقوموا بأي إجراء لإتمام ذلك رغم إنذارهما من طرف العارضين بإحضار باقي الثمن وبذلك
 انتهت العلاقة بينهما ملتصين رفض الطلب وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة بتاريخ 15/6/99 حكما قضت فيه على المدعى
 عليهما تضامنا بإرجاع مبلغ 30000 درهم للطرف المدعى ورفض باقي الطلبات بعلته أنه يتبين من العقد المؤرخ في 8/4/94 أن المدعى
 عليهما التزما بإتمام إجراءات البيع داخل أجل 20 يوما من التاريخ المذكور ولم يثبتا أنهما قاما أية محاولة لذلك وكان الحكم محل
 الطعن بالاستئناف من طرف المدعى عليهما وأيدته محكمة الاستئناف بموجب قرارها المشار إلى مراجعه أعلاه متبينة نفس العلل وهو
 القرار المطلوب نقضه بوسيلة واحدة يجب عنها:
 الوسيلة الفريدة:

المتخذة من فساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن القرار المطعون فيه يدا حكم الابتدائي القاضي بإرجاع مبلغ 30000 درهم معللا ذلك
 بأن العقد المؤرخ في 8/4/94 يتضمن الاعتراف بحياسة المبلغ المذكور تسبقا على أن يتم البيع داخل 20 يوما ومادام ذلك لم يتم فإن

الحكم برد المبلغ في محله إلا أن ما ذهب إليه المحكمة أمر لا يستتاع وتعليلي في غير محله وأن هذا التأويل خاطئ وأن المشرع المغربي اعتبر دفع العربون بمثابة تمسك بالعقد وهذا التفسير لكلمة تسبيق الواردة في العقد وما اتجهت إليه نية الطرفين وأن مقتضيات الفصل 290 من ق ل ع تنص على أنه إذا كان الالتزام غير ممكن أو فسخ بسبب خطأ ممن أعطى العربون فإن من قبضه لا يلزم برده وأن محكمة الاستئناف التي لم تلتفت إلى هذا المعطى وقضت برد المبلغ الذي هو عربون تكون قد خرقت مبدأ العقد شريعة المتعاقدين وعللت قرارها تعليلا فاسدا مما يعرضه للنقض والإبطال.

لكن حيث أنه لما كان بمقتضى الفصل 288 من ق ل ع فإن العربون ما يعطيه أحد المتعاقدين للأخر بقصد تنفيذ تعهده ولما كان التعاقدان قد نصا في الوعد بالبيع على أن المبلغ المدفوع هو تسبيق وأنه إذا لم يتم البيع داخل الأجل المحدد يعتبر لاغيا فإن المبلغ المذكور لا يمكن اعتباره عربونا وإنما جزء من الثمن لو تم البيع وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما عللت ما قضت به أساسا لتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإرجاع مبلغ التسبيق على كون العقد المصحح الإمضاء المؤرخ في 8/4/94 المستدل من طرف المطلوبين مجرد وعد بالبيع وحدد مدة إتمام البيع النهائي في 20 يوما تبتدئ من التاريخ المذكور، وفي حالة عدم إتمام هذا الإجراء فإن هذا الوعد يعتبر لاغيا، وإن ما زعمه الطالبان من طون المبلغ المطالب بإرجاعه عربونا هو اعتراف بحيازة تسبيق ومادام البيع لم يتم فإن الحكم برد الأطراف إلى الحالة قبل الوعد ورد المبلغ المسبق 30000 درهم كان في محله ورتبت على ذلك تأييد الحكم القاضي بذلك فإنها كانت على صواب وعللت قراها تعليلا كافيا وأن الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب، وبتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة السيد إبراهيم بحماني رئيسا والمستشارين السادة: محمد عثمان مقررًا وعبد النبي قديم وعبد السلام البركي وحمادي أعلام وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.