

**Promesse de vente : la
stipulation d'un financement par
prêt bancaire emporte
acceptation des délais inhérents
à sa mise en place (Cass. civ.
2007)**

Identification			
Ref 17198	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2339
Date de décision 20070704	N° de dossier 190/1/5/2006	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Action paulienne, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقض, Vente immobilière, Terme contractuel, Rejet, Promesse de vente, Prêt immobilier, Obligations de l'acquéreur, Loi des parties, Interprétation du contrat, Force obligatoire du contrat, Financement par prêt bancaire, Exécution forcée de la vente, Dépassement du délai, Délai de paiement, Caducité, Avant-contrat	
Base légale Article(s) : 230 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Al milaf "Le Dossier" مجلة الملف Année : 2008	

Résumé en français

En vertu du principe de la force obligatoire du contrat, lorsqu'une promesse de vente stipule que le financement de l'acquisition sera réalisé au moyen d'un prêt bancaire, les parties sont réputées s'être soumises aux contraintes et délais inhérents à ce mode de financement. Dès lors, retient à bon droit une cour d'appel que le retard dans le versement du prix, résultant des procédures administratives de déblocage des fonds par la banque et le notaire, n'est pas imputable à l'acquéreur et ne saurait entraîner la caducité de la promesse, nonobstant le dépassement du terme contractuellement fixé pour la signature de l'acte définitif.

Résumé en arabe

– في حالة الوعد بالبيع المحرر من طرف موثق و الذي يمول فيه الشراء بقرض بنكي فان حيازة مبلغ الثمن خارج الأجل غير مؤثر اعتبارا للإجراءات الإدارية بين المؤسسة المقرضة و الموثق، إذ يكفي ان يشعر البنك البائع بواسطة الموثق بوضع مبلغ الثمن رهن إشارته قبل حلول الأجل. نعم.

Texte intégral

القرار عدد 2339، المؤرخ في: 04/07/2007، ملف مدني عدد: 190/1/5/2006

باسم جلالة الملك

بتاريخ 04/07/2007

ان الغرفة المدنية القسم الخامس بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: ر.ز.

النائب عنه الأستاذ بوحية الحسين المحامي بهيئة الجديدة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى – الطالب

و بين: و. ق.

النائبة عنها الأستاذة نزهة الوارثي المحامية بهيئة الجديدة والمقبولة للترافع أمام المجلس الأعلى – المطلوبة

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 26/12/2005 من طرف الطال المذكور اعلاه، بواسطة نائبه الأستاذ بوحية الحسين و الرامية إلى

نقض قرار محكمة الاستئناف بالجديدة الصادر بتاريخ 10/10/05 في الملف عدد 4/376/05.

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 12/05/2006 من طرف المطلوب ضدها النقض بواسطة نائبها الأستاذة نزهة الوارثي و

الرامية إلى عدم قبول الطلب أساسا و احتياطيا رفضه.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 18 شتنبر 1974

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر في 12/06/2007

و بناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 04/07/2007

و بناء على المناداة على الأطراف و من ينوب عنهم و حضور الأستاذ بوحية الحسين الذي أدلى بمستنتجات شفوية في الجلسة.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد اليوسفي الناظفي و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد الحراق.

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف و من القرار المطعون فيه، ادعاء المطلوبة انه بمقتضى وعد بالبيع مؤرخ في 20/7/04 و منجز من طرف

الموثق فؤاد شريكي التزم الطالب لان يبيع لها جميع الطابق السفلي من الملك الأصلي موضوع الرسم العقاري عدد 92877/08 بثمان

قدره 280000 درهم يؤدي يوم التوقيع على عقد البيع النهائي و الذي حدد له كأجل يوم 20/10/2004، و أنها قامت بإيداع ثمن البيع

داخل الأجل المتفق عليه بمكتب الموثق المذكور بعد ان حصلت على قرض من البنك الشعبي إلا ان البائع رفض التوقيع على العقد

النهائي بدون عذر مقبول ملتزمة الحكم عليه بإتمام البيع معها و التوقيع على العقد النهائي المتعلق بالعقار المذكور و في حالة رفضه

اعتبار الحكم الذي سيصدر في القضية بمثابة العقد النهائي و أمر المحافظ على الأملاك العقارية بالجديدة بتسجيله بالرسم العقاري

928877/08 مع الحكم عليه بأداء تعويض، بعد جواب الطالب بان المطلوبة لم تحترم الأجل المشار إليه اعلاه و لم تودع الثمن قبل

تاريخ 20/10/2004 بصندوق المحكمة فاصبح بذلك الوعد بالبيع لاغيا بدون حاجة لاعلام أحد طرفيه و ذلك تطبيقا لبنوده.

و بعد إجراء بحث و تعقيب الطرفين قضت المحكمة الابتدائية بعدم قبول الطلب بحكم استأنفته المطلوبة و ألغته محكمة الاستئناف

بموجب قرارها المطعون فيه و قضت بعد التصدي بالحكم على الطالب بإتمام البيع مع المدعية و التوقيع على العقد النهائي المتعلق

بالعقار موضوع الدعوى.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى بأوجهها الخمسة و في الوسيلة الثانية خرق الفصول 3 و 345 من ق م م و 581،

605، 279، 234 من ق ل ع ذلك ان المحكمة لم تطبق النصوص المذكورة الواجبة التطبيق على النازلة و هي الفصول 581، 605،

279 و 234 من ق ل ع، و خرقت أيضا الفصل 3 من ق م م لان الوعد بالبيع نص على ان اجل دفع الثمن و تحرير العقد النهائي هو

20/10/2004، و بعد انصرامه يصبح العقد لاغيا و قد ثبت من البحث الذي أجرته المحكمة ان الموثق لم يتوصل من البنك الشعبي بالمبلغ إلا بتاريخ 27/10/2004، و ان عدم أداء الثمن للبائع و ليس الموثق في الأجل المحدد يؤدي إلى فسخ العقد طبقا للفصل 581 من ق ل ع، و من جهة ثانية لم تبلغه المشتري و لا الموثق بان الثمن يوجد رهن إشارته قبل حلول الأجل المتفق عليه، و لا ينفع المطلوبة الحصول على مبلغ القرض بعد الأجل المضروب كما لا تنفعها رسالة البنك الشعبي إليها المؤرخة في 19/10/04 لأنها لا تخصه و لا علم له بها قبل الأجل المحدد خلافا لما علل به القرار المطعون فيه، و ان اتفاق الطرفين على الأجل المحدد ملوم لهما طبقا للفصل 279 من ق ل ع، و ان المشتري رفعت عليه الدعوى دون ان تنفذ التزامها تجاهه و الحال أنها لم تمس تنفيذ الالتزام بعرض الثمن على البائع عرضا حقيقيا بصفة قانونية طبقا للفصل 279 من ق ل ع، و ان المشتري رفعت عليه الدعوى دون ان تنفذ التزامها هي عن طريق أداء الثمن او عرضه عليه طبقا للفصل 234 من ق ل ع و ان رسالة البنك المؤرخة في 19/10/04 حتى بافتراض ان المطلوبة توصلت بها في نفس تاريخ تحريرها، فهي تتعلق بالبنك و طالبة القرض و لا علاقة لها به و لا تبرئ ذمة هذه الأخيرة من الثمن و ان القرار المطعون فيه باعتبار تلك الرسالة كافية للقول بوفاء المطلوبة بالتزامها كان ناقض التعليل.

لكن، حيث ان مقتضيات الفصل 230 من ق ل ع تجعل العقد شريعة المتعاقدين و الوعد بالبيع موضوع النازلة الذي حرره موثق تضمن ان تمويل الشراء سيكون بقرض بنكي، ما يجعل الطرفين ملتزمين بما يفرضه نظام القروض و الضمانات و التزامات الموثق اتجاه الأطراف، و لذلك فانه لما ثبت لدى المحكمة ان البنك اشعر المطلوب بوضع مبلغ القرض الا في تاريخ لاحق غير مؤثر لمل يتطلبه ذلك من إجراءات إدارية من المؤسسة المقرضة و من الموثق، يكون قرارها صحيحا و مطابقا للقانون و الوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب مع تحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه، بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بولحيان و المستشارين السادة: الناظفي اليوسفي مقرا و محمد أوغريس و محمد فهميم و محمد بنزهة و بمحضر المحامي العام السيد رشيد الحراق و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.