

Promesse de vente : le refus du vendeur de conclure l'acte définitif dispense l'acheteur de procéder aux offres réelles de paiement (Cass. civ. 2010)

Identification			
Ref 16792	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 272
Date de décision 20100120	N° de dossier 3174/1/5/2008	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Execution de l'Obligation, Civil		Mots clés Vente immobilière, Refus du vendeur, Promesse de vente, Paiement du prix, Offres réelles, Obligation de l'acheteur, Exécution du contrat, Dispense d'offres réelles, Conclusion de la vente définitive, Cassation	
Base légale Article(s) : 277 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue marocaine de droit économique المجلة المغربية للقانون الاقتصادي Année : 2010	

Résumé en français

Il résulte de l'article 277 du Dahir des obligations et des contrats que l'offre réelle n'est pas nécessaire de la part du débiteur si le créancier lui a déjà déclaré refuser l'exécution de l'obligation. Encourt par conséquent la cassation l'arrêt qui, pour rejeter la demande du bénéficiaire d'une promesse de vente tendant à la conclusion de la vente définitive, retient qu'il ne justifie pas avoir payé ou offert de payer le solde du prix, alors que le refus du promettant de signer l'acte authentique, manifesté en justice, dispensait le bénéficiaire de procéder à une telle offre.

Résumé en arabe

تقديم البائع لطلب يرمي إلى فسخ الوعد بالبيع يجعله رافضا لتنفيذ الالتزام، وهو ما يعفي المشتري الذي يطالب بتنفيذ الالتزام من واجب العرض العيني لباقي الثمن طبقا للفصل 277 من ق.ل.ع.

Texte intégral

قرار عدد: 272 ، بتاريخ 20/01/2010، في الملف (القسم الخامس) عدد: 3174/1/5/2008

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، ادعاء الطالب أنه أبرم عقد وعد بالبيع مع المطلوب التزم بمقتضاه هذا الأجير ببيعه قطعة أرضية مساحتها 6243 م.م وتوصل منه بعربون قدره مائة وخمسون ألف درهم والباقي وهو مائتا ألف درهم يتم أدائه عند تحرير العقد النهائي بعد إتمام المطلوب إجراءات تنفيذ الحكم القاضي بالقسمة موضوع الملف العقاري 443/91 الصادر بتاريخ 04/10/1993، وأنه وجه إنذار للمطلوب من أجل إتمام البيع وأن جميع أطراف الحكم المذكور قاموا بتنفيذ الحكم بالقسمة السابق الذكر باستثناء المطلوب، طالبا الحكم عليه بإتمام عملية البيع موضوع الوعد بالبيع المذكور تحت طائلة غرامة تهديدية، وبعد جواب المطلوب وتام الإجراءات قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب بحكم استأنفه هذا الأجير وألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم قبول الطلب بقرار نقضه المجلس الأعلى بتاريخ 26/10/2005 في الملف المدني 1308/1/5/05 بعلل منها أن الفصل 485 من ق.ل.ع إنما يقرر فسخ العقد، في حالة بيع ملك الغير، لفائدة المشتري ولا يجوز إطلاقا للبائع أن يتمسك ببطلان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير، وبعد الإحالة صدر القرار المطعون فيه حاليا بالنقض بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الثانية خرق الفصل 234 من ق.ل.ع وعدم الارتكاز على أساس وسوء التعليل الموازي لانعدامه: ذلك أنه اعتمد مقتضيات الفصل 234 المذكور من أجل عدم قبول دعواه على اعتبار أنه بالرجوع لعقد الوعد بالبيع يلاحظ أنه لا يزال بذمته مبلغ مائتي ألف درهم من باقي الثمن، وهذا تعليل ناقص لأن عقد الوعد بالبيع ينص صراحة على أن باقي الثمن سيؤدى عند إمضاء عقد البيع النهائي مما يكون معه القرار المطعون قد خرق الجانب الاتفاقي بين طرفي العقد، كما أنه خرق الجانب القانوني لأن المطلوب أشار في مقاله الاستئنافي إلى كونه تقدم بدعوى فسخ العقد على اعتبار أنه باع أكثر مما يملك مما يعني رفضه تنفيذ التزامه القاضي بتحرير العقد النهائي، والفصل 277 من ق.ل.ع ينص على أنه لا ضرورة للعرض الحقيقي إذا كان الدائن قد سبق له أن صرح برفضه تنفيذ الالتزام، وأنه على الرغم من ذلك قام بتوجيه استدعاء للمطلوب بتاريخ 30/03/2005 يعرض من خلاله أن يختار المستأنف أي موثق يشاء قصد إيداع باقي الثمن وتحرير العقد النهائي، وهو إنذار بقي بدون جواب، كما أن القرار يتعارض مع مقتضيات الفصل 279 من ق.ل.ع الذي ينص في فقرته الخامسة على وجوب تحقق الشرط الذي علق عليه الدين، وفي هذا الجانب كان أولى أن يقضي القرار بإتمام البيع بعد أداء الطالب لباقي الثمن وليس على الصيغة التي ورد بها، حفاظا على حقوقه إذ يلزمه القرار بأداء باقي الثمن مسبقا دونما أية ضمانات لتنفيذ الطرف الآخر لالتزامه بتحرير العقد النهائي للبيع خاصة وأنه أبدى عدم رغبته في تنفيذ الالتزام.

حقا، ذلك أنه بموجب الفصل 277 من ق.ل.ع لا ضرورة للعرض الحقيقي من جانب المدين إذا كان الدائن سبق له أن صرح له بأنه يرفض قبول تنفيذ الالتزام، ومادام المطلوب قد تمسك في أسباب مقاله الاستئنافي بأنه تقدم فسخ العقد الابتدائي الرابط بين الطرفين، فإن ذلك بمثابة رفض منه لتنفيذ التزامه بإبرام العقد النهائي، وهو الرفض الذي يعفي الطالب من واجب العرض الحقيقي لباقي الثمن، والقرار المطعون فيه لما ألقى الحكم الابتدائي وقضى برفض طلبه بعلته عدم إثباته أداء أو عرض باقي الثمن، يكون قد جاء فاسد التعليل وخارفا للفصل 277 المحتج به ومعرضا للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون مع تحميل المطلوب الصائر.