

**Promesse de vente : l'obligation de l'acheteur est exécutée par le dépôt du prix total avant le terme, malgré un défaut de paiement sur l'acompte (Cass. civ. 2005)**

Identification			
<b>Ref</b> 17075	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3282
<b>Date de décision</b> 20051207	<b>N° de dossier</b> 3520/1/1/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Action paulienne, Civil		<b>Mots clés</b> قرارات محكمة النقض, Vente, Terme contractuel, Résolution du contrat, Promesse de vente, Paiement du prix, Obligation de l'acheteur, Lettre de change, Incident de paiement., Exécution du contrat, Dépôt chez le notaire, Délai, Cassation, Acompte	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Revue des propriétés مجلة الأملاك	

## Résumé en français

Encourt la cassation l'arrêt qui prononce la résolution d'une promesse de vente aux torts de l'acquéreur au motif du non-paiement d'une lettre de change remise au titre d'une partie de l'acompte. En effet, en déposant l'intégralité du prix de vente entre les mains du notaire avant l'expiration du délai fixé pour la conclusion de la vente définitive, l'acquéreur a respecté et exécuté les clauses du contrat, ce qui rend la décision de la cour d'appel dépourvue de base légale.

## Résumé en arabe

إيداع كافة المبلغ بين يدي الموثق داخل الأجل المحدد يجعل المشتري محترماً لبنود العقد الذي يقضي بأداء الثمن كاملاً في أجل أقصاه 10/04/2003. عدم إمكانية فسخ الوعد بالبيع على اعتبار أن المشتري وفي بالتزامه.

## Texte intégral

المجلس الأعلى - القرار عدد 3282، المؤرخ في: 2005 / 12 / 07، ملف مدني عدد 3520 / 1 / 1 / 2004

بتاريخ: 2005 / 12 / 07

إن الغرفة المدنية القسم الأول

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: ...

طالبة من - جهة

وبين: ... مطلوبة من جهة أخرى

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 09 - 08 - 2004 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبته المذكورة. والرامي إلى نقض القرار رقم 1423

الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 21 - 06 - 2004 في الملف عدد 301/04.

وبناء على تعيين قيم عن المطلوبة في النقص في شخص السيدة نوهة التيف كاتبة الضبط بالمجلس وعدم العثور عليها بعد رجوع بعدم معرفتها بالعنوان أعلاه.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي وبالإبلاغ الصادر في 24 - 10 - 2005

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 07 - 12 - 2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد حسن مزوري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن بولاي حياة تقدمت بتاريخ 29 - 01 - 2003 إلى المحكمة الابتدائية بمراكش بمقال عرضت فيه أنها اتفقت مع المدعى عليها لكبيرة إدوي سعدن بنت لحسن على بيعها الملك المسمى « ليزا » ذي الرسم العقاري عدد 1465/10/04 بثمن قدره 1545450,00 درهم أدت منه مبلغ 200.000 درهم كتسبيق واتفقا على إتمام إجراءات البيع ودفع الباقي قبل 10 - 04 - 2003 وبترتيب عقد بيع نهائي إلا أن البائعة تراجعت عن وعدها بعدما تلقت عرضها بثمن مرتفع طالبة لذلك الحكم بإتمام إجراءات البيع وبمقتضى مذكرة جوابية مع مقال مضاد أفادت المدعى عليها بأنها لم تتوصل من المدعية إلا بمبلغ 100.000 درهم كتسبيق عن ثمن البيع بواسطة السيد الموثق المحرر لعقد البيع، وأم مبلغ 100.000 درهم الأخرى قد أدبت بمقتضى كميالة لتكملة مبلغ التسبيق المتفق عليه على أساس إتمام إجراءات البيع في تاريخ أقصاه 10 - 04 - 2003 والتي لم تستخلص بعد وأرجعت من قبل البنك المحسوب عليه بملاحظة رصيد غير كاف رغم تقديمها إلى وفاء مرتين الأولى بتاريخ 10 - 02 - 2003 والثانية بتاريخ 13 - 03 - 2003 وأن امتناع المدعية عن تسديد مبلغ الكميالة يعد تراجعا منها على إتمام إجراءات البيع طالبة الحكم برفض الطلب. وفي المقال المضاد الحكم بإلغاء عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 10 - 10 - 2002. فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 12 - 11 - 2003 في الملف عدد 150/01/03 قضى في الطلب الأصلي على المدعى عليها بإتمام إجراءات البيع مع المدعية بولاي حياة وفي الطلب المعارض برفضه. استأنفه المدعى عليها وقضت محكمة الاستئناف المذكورة في قرارها المشار إليه أعلاه بإلغاء الحكم الابتدائي وتصديا برفض طلب المستأنف عليها وبفسخ عقد البيع المبرم بين الطرفين وبأحقية المستأنفة بالاحتفاظ بمبلغ 100.000,00 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليها في الوسيلة الثانية بانعدام الأساس القانوني وخرق القانون وخرق مقتضيات الفصول من 347 إلى 350 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه نص على قبول البائعة والوفاء بالطريقة المتمسك بها من طرف العارضة يعد رفضا لقبول المدين بالتجديد الذي لا يفترض بل يجب التصريح بالرغبة في إجراءاته في حين أن التجديد يمكن أن يكون إما بطريقة تغيير الالتزام أو

المدين أو الدائن وأن طالبة النقض حينما قامت بإيداع كافة المبلغ بين يدي الموثق داخل الأجل المحدد تكون قد احترمت بنود العقد الذي يقضي بأداء الثمن كاملا في أجل أقصاه 10 - 04 - 2003 وأن التجديد يمكن استخلاصه من ظروف تقطع في الدلالة عليه وعند الشك يجب الترجيح أن الإرادة تتجه نحو الترجيح.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه اعتبر في تعليقه أن عدم أداء مبلغ الكمبيالة في موعدها يعد تأخرا عن التنفيذ الالتزام ومطلا من جانب المدينة المتفقة في العقد مع الناشئة (البائعة) على فسخ العقد عند عدم وفاء إحداهما « في حين أن الطاعنة حينما قامت بإيداع كافة المبلغ بين يدي الموثق داخل الأجل المحدد تكون قد نفذت واحترمت بنود العقد الذي يقضي بأداء الثمن كاملا في أجل أقصاه 10 - 04 - 2003 الأمر الذي يعتبر معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون. وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة - رئيسا والمستشارين: حسن مزوري - عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.