

**Vente à réméré : l'exercice du droit de rachat suppose une offre de restitution du prix réelle et inconditionnelle (Cass. civ. 2010)**

Identification			
<b>Ref</b> 16812	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 3589
<b>Date de décision</b> 20100907	<b>N° de dossier</b> 2310/1/7/2009	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Action paulienne, Civil		<b>Mots clés</b> Vente à réméré, Vente, Restitution du prix, Rejet, Pacte de rachat, Offres réelles, Offre de paiement, Offre conditionnelle, Exercice du droit de rachat, Droit de rachat, Déchéance, Conditions contractuelles	
<b>Base légale</b> Article(s) : 275 - 280 - 585 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

## Résumé en français

Ayant constaté que, pour exercer son droit de rachat dans le cadre d'une vente à réméré, le vendeur avait présenté une offre de restitution du prix dont le paiement effectif était subordonné à la signature préalable par l'acquéreur des actes de rachat, une cour d'appel en déduit exactement qu'une telle offre, qui n'est ni réelle, ni inconditionnelle, ni immédiate, ne satisfait pas aux conditions contractuelles et légales de l'offre réelle. Par conséquent, elle retient à bon droit que le vendeur, n'ayant pas valablement exercé sa faculté de rachat dans le délai convenu, en est déchu.

## Résumé en arabe

ممارسة البائع في بيع الثنيا لحق الاسترداد يجب أن يتم وفق الشكلية المحددة في العقد أو القانون، و يلزم عرض مبلغ الاسترداد على المشتري عرضا حقيقيا ناجزا و فوريا لينتج العرض أثره، أما العرض المعلق على شرط فهو و العدم سواء.

## Texte intégral

القرار عدد: 3589، المؤرخ في: 7/9/2010، ملف مدني عدد: 2310/1/7/2009

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف و من القرار عدد 370 الصادر بتاريخ 3/2/2009 عن محكمة الاستئناف بمكناس في الملف رقم 750/08/1 المطعون فيه بالنقض أن الطالبين تقدموا بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بمكناس بتاريخ 10/10/2007 يعرضون فيه أنه بتاريخ 10/11/2004 أبرموا مع البنك التجاري المغربي الذي حل محل التجاري وفا بنك عقد بيع الثنيا شمل عقاره المحفظ تحت عدد M/ 7686 و المطلب عدد 20995/05 و بمقتضى العقد المذكور احتفظ البائع بحق الثنيا لاسترداد عقاره داخل أجل أقصاه ثلاث سنوات ابتداء من 10/11/2004 الموازي لتاريخ تحرير العقد المذكور، و بتاريخ 26/9/2007 مارس الطالب حق الاسترداد داخل الأجل المقرر في عقد البيع كما يتجلى ذلك من رسالته المؤرخة في 26/9/2007 و الحاملة لتأشيرة التجاري وفا بنك بتاريخ 27/9/2007، و أن الموثق عدنان قريون قام بمقتضى كتابة على شكل التزام مؤرخ في 28/9/2007 و المؤشر عليه من طرف التجاري وفا بنك بتاريخ 1/10/2007 بإشعار بحيازة مبلغ 108030985 درهم يسلم له من طرف البنك العقاري و السياحي و يمثل ثمن كافة مصاريف استرداد العقارات المحفوظة تحت أرقام 7686/م - 12803/م - 1025/م - 100691/04 و 12582/ك و المطلب عدد 20992/05، و أن الموثق التزم بمجرد الانتهاء من إجراءات تسجيل عقود البيع الموجهة للبنك بتاريخ 1/10/2007 من أجل التوقيع بموافاة التجاري وفا بنك بالمبلغ الآنف الذكر، و أن الطالب أنذر البنك المدعى عليه بضرورة القيام قبل 3/10/2007 بتوقيع عقود البيع الموجهة له من طرف الأستاذ عدنان قريون ليتسنى له القيام بالإجراءات المتعلقة بالتسجيل و موافاته بالمبلغ المذكور إلا أن المطلوب في النقض لم يوقع عقود البيع الموجهة له ملتصقا باسترداد العقار المدعى فيه من المطلوب و الحكم تبعا لذلك بأمر المحافظ على الأملاك العقارية بمكناس بإعادة تقييد الملك المذكور في اسم الطالب، و أمره بإعادة التقييد المذكور، و بعد جواب المطلوب في النقض و تمام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب، استأنفه الطالبون و بعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه أعلاه و القاضي بتأييد الحكم المستأنف و هو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسيلة الطعن:

حيث يعيب الطاعنون القرار المطعون فيه بعدم ارتكازه على أساس و نقصان التعليل الموازي لانعدامه و خرق مقتضيات الفصل 585 و بعده و الفصلين 275 و 280 من قانون الالتزامات و العقود ذلك أنه من الثابت من أوراق الملف أن الطالبين قاموا بتاريخ 27/9/2007 بتبليغ المطلوب برغبتهم في استرداد عقارهم الشيء الذي وافق عليه هذا الأخير كتابة ضمن نفس الرسالة الموجهة غليه بهذا الصدد، و تجسيدا لتلك الرغبة في الاسترداد بادر الموثق الأستاذ عدنان قريون بمقتضى كتابة على شكل التزام المؤرخ في 28/9/2007 و المؤشر عليه من طرف المطلوب بتاريخ 1/10/2007 إلى عرض مبلغ 108030985 درهم المحدد من طرف الموثق حجري فهي عقود البيع السابقة كئمن و مصاريف مجموعة العقارات موضوع بيع الثنيا و من بينها العقار المدعى فيه - و بنفس الكتاب - عرض الثمن - تمت دعوة المطلوب إلى إمضاء عقود الاسترداد المعدة لهذا الغرض، و القيام بالإجراءات المتطلبية لدى المحافظة العقارية مقابل تسليمه الفوري و الناجز لمجموع ثمن الاسترداد و مصروفاته إلا أن المطلوب غير من موقفه و رفض العرض العيني المقدم إليه بالرغم من قيام كافة شروط الاسترداد المتفق عليها من أجل و عرض حقيقي لمجموع الثمن و أن القرار المطعون فيه لم يكن على صواب لما اعتبرت أن إجراءات العرض الحقيقي للثمن جاءت مخالفة لشروط العقد و لمقتضيات الفصل 275 من قانون الالتزامات و العقود، و أن العرض بين يدي الموثق يقوم مقام العرض العيني الحقيقي للثمن الاسترداد و مصروفاته كما أن ما اعتمده القرار المطعون فيه من النعي على الطالبين إخلالهم ببنود عقد بيع الثنيا و الناصة على وجوب أداء الثمن و المصروفات مباشرة بين يدي المطلوب أو بين يدي الموثق حجري لا يبنيني على أساس ذلك أنه لتحقق شرط الوفاء بالثمن بين يدي المطلوب أو بين يدي الموثق المذكور متوقف البنك الإيجابي من العرض العيني الحقيقي المقدم إليه، و الحال أن هذا الأخير رفض صراحة و كتابة طلب الاسترداد الذي باشره الطالبون و حيازة الثمن المعروض عليه و إتمام الإجراءات المتطلبية لهذا الغرض، و أن الموقف السلبي للمطلوب هو الذي حال دون توصلهم

بالمبلغ المعروض بحسابهم و بمقرهم الاجتماعي، و لا يمكن أن يعزى الطالبين أي إخلال بهذا الصدد لبنود العقد أو لمقتضيات القانون و أن القرار المطعون فيه الذي قضى بخلاف ذلك لم يجعل لما قضى به من أساس قانوني ملتزمين نقضه.

لكن حيث إنه لما تبين للمحكمة من عقد البيع بالثنيا أنه تضمن التزام الطالب بصفته الشخصية و بالنيابة عن باقي شركائه في حالة ممارسة حق الاسترداد بأدائه الثمن إما مباشرة للبنك أو لدى الموثق الأستاذ عدنان قريون و احتفاظه بمبلغ الاسترداد ووضعه رهن إشارة البنك و استعداده لتحويله لحسابه بكيفية متزامنة مع إمضائه على عقود بيع الثنيا حسب الشهادة المسلمة من هذا الموثق جاء مخالفا للشرط العقدي المتفق عليه و اعتبرت كذلك أن الكتاب الصادر عن الموثق المذكور والمؤرخ في 26/9/2007 لا يمكن اعتباره بمثابة عرض الثمن، و لا تتوفر فيه الشروط القانونية فإنها لم تخرق الفصول المحتج بها و عللت قرارها تعليلا قانونيا سليما سيما و أنه بالرجوع إلى وثائق الملف و بالأخص عقد القرض مع الالتزام بالتفويت للأموال موضوع بيع الثنيا محل النزاع المبرم بين القرض العقاري و السياحي و بين الطالب بصفته المذكورة و المنجز بواسطة الموثق عدنان قريون يتبين أن القرض العقاري و السياحي و إن كان قد منح قرضا لفائدة المتعاقد معه المذكور لمدة شهر إلا أنه علق أداء مبلغ القرض لهذا الأخير على إنجاز نقل ملكة العقارات موضوع طلب الاسترداد في إطار عقد بيع الثنيا، و بالتالي فإن الطالبين بذلك لم يعرضوا مبلغ الاسترداد على المطلوب عرضا حقيقيا ناجزا و فوريا، و إنما عرضوا عليه عرضا معلقا على شرط تحرير عقد الاسترداد و نقل الملكية للمشتري الجديد، و أن المحكمة لما اعتبرت هذا العرض غير حقيقي و ليس بين يدي الشخص المعني به حسب بنود الاتفاق كان تعليلا سليما و الوسيلة لذلك غير مرتكزة على أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بإبقاء مصاريفه على رافعه.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد أحمد اليوسفي العلوي بالرباط. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة المدنية القسم السابع السيد بوشعيب البوعمري و المستشارين السادة: سعد برادة غزيول مقررا، الحسن بومريم، عائشة بن الراضي، محمد محجوبي و بمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة سميرة المنيني.