

Vente immobilière : la reprise d'un prêt par l'acquéreur comme modalité de paiement du prix (Cass. civ. 2003)

Identification			
Ref 16887	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1837
Date de décision 18/06/2003	N° de dossier 2355/1/1/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Transfert de propriété immobilière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نقض وإبطال لخرق القانون, Force obligatoire du contrat, Interprétation du contrat, Modalité de paiement du prix, Prévalence de la dernière clause, Prix de vente, Reprise d'un crédit hypothécaire, Substitution de l'acquéreur au vendeur, Clauses claires et précises, Vente immobilière, ألفاظ العقد الصريحة, العقد شريعة المتعاقدين, تأويل العقد, ثمن البيع, حلول المشتري محل البائع في أداء القرض, عقد بيع, قرض عقاري مضمون برهن, أداء الثمن, Cassation pour violation de la loi	
Base légale Article(s) : 230 - 461 - 464 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Revue : مجلة المحامي N° : 43 Page : 168	

Résumé en français

Saisie de l'interprétation d'une clause de paiement prévoyant la substitution de l'acquéreur au vendeur dans le remboursement d'un prêt hypothécaire, la Cour suprême censure l'analyse des juges du fond. Ces derniers avaient considéré qu'une telle substitution, impliquant un remboursement intégral jusqu'à son terme, anéantissait le prix de vente forfaitairement convenu.

La Haute Juridiction juge au contraire que la prise en charge par l'acquéreur de la totalité du prêt, incluant principal et intérêts, ne constitue qu'une modalité de paiement du prix. Cette convention, même si son coût final excède le prix de vente stipulé, demeure l'expression de la volonté des parties et ne vicie pas l'acte.

En application de la force obligatoire du contrat (art. 230 DOC), la Cour rappelle que les termes clairs et explicites d'une convention interdisent toute interprétation de l'intention des contractants (art. 461 DOC). Elle ajoute qu'à supposer même qu'une contradiction existe, la dernière clause inscrite à l'acte, soit celle relative au remboursement du prêt, doit prévaloir en vertu de l'article 464 du même code. L'arrêt d'appel est en conséquence cassé pour violation de la loi.

Résumé en arabe

- قبول المشتري الحلول محل البائع في ادائه له باقي الثمن عن طريق الاقساط التي يؤديها هو لمؤسسة البنك اصلا وفائدة الى حين انتهاء القرض بدل دفع الثمن دفعة واحدة، وان كان من شأنه رفع المبالغ التي تؤدي الى ما يفوق الثمن المحدد في العقد فانه ليس من شان ذلك هدم ركن الثمن.
- اذا كانت الفاظ العقد صريحة امتنع البحث عن قصد صاحبه.
- اذا تعذر الجمع بين فقرتين من العقد فانه ينبغي الاخذ بالفقرة الأخيرة رتبة في كتابة العقد تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

Texte intégral

قرار عدد 1837 – الصادر في الملف المدني عدد 2355/1/1/2002 – بتاريخ 18/6/2003

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يستفاد من الملف والقرار المطعون فيه انه بتاريخ 4 سبتمبر 2000 قدم سباط عبد الحنين مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرض فيه انه اشترى من المدعي عليه محمد كمال بلكامل العقار الكائن بأسيف من مراب وسفلي وطابقين موضوع الصك العقاري عدد 61179 بمثن إجمالي قدره 600,000 درهما ولما كان العقار منقلا برهن من الدرجة الأولى لفائدة القرض العقاري السياحي ضمانا لمبلغ 260 472 درهم فان الطرفين اتفقا على دفع الثمن اقساطا على الشكل المحدد بالعقد في فقرته المعنونة بالثمن وذلك كما يلي مبلغ 94,000 درهما بواسطة الشيك عدد 618484 ومبلغ 94 000 بواسطة الشيك عدد 779915 من البنك المغربي للتجارة والصناعة ومبلغ 82 000 درهما بواسطة شيك عدد 262171 مسجل بالشركة العامة للبانك، وهذه المبالغ اديت بمحضر السيد الموثق وبالنسبة للمبلغ المتبقى وقدره 300,000 درهم سيدفع منه 216 471 للقرض العقاري والسياحي على شكل اقساط بمبلغ 2 983,40 كل شهر بدءا من فاتح يناير 1995 والباقي أي 83 864 درهم ستؤدي بدورها على شكل اقساط بمبلغ 3 224,84 درهما للواحد بدءا من فاتح يناير 1994 وان الإشهاد الصادر عن الموثق يتأكد منه ان المدعي دفع كل ما بذمته.

الا انه اكتشف ان المبيع في اسم والدة المدعي عليه خدوج الازرق المتوفاة، كما انه لا زال منقلا برهن من الدرجة الأولى لفائدة القرض العقاري والسياحي لضمان أداء مبلغ 260 471 درهما الا ان المدعي عليه بدل ان ينفذ التزامه بعث بانذار إلى المدعي يتوعده فيه بسلوك جميع المساطر القانونية والتحفظية اذا لم يتم خلال اجل ثمانية ايام بأداء المبالغ المالية العالقة بذمته، لذلك يلتمس المدعي الحكم على المدعي عليه بتسجيل موجب مدخله إلى العقار المبيع في الصك العقاري عدد 61179/04 هو رسم ارائة والدته، وبتسليمه شهادة رفع اليد من القرض العقاري والسياحي عن الرهن الواقع على العقار المبيع واجبار المدعي عليه بغرامة مالية تهديدية قدرها 500 درهم عن كل تاخير في التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبتاريخ 18/10/2000 تقدم المدعي عليه بمذكرة جوابية مع مقال مضاد عرض فيها ان مقال المدعي يتضمن مجموعة من المغالطات ويتجلى ذلك من خلال بنود العقد.

ذلك ان المدعي لم يلتزم بما نص عليه عقد البيع في فقرته المتعلقة بالثمن وبطرق أداء تلك المبالغ ولم يحترم الاجالات المحددة في العقد

وان البائع لم يتوصل بالمبالغ المتبقية في ذمة المدعي، وان أداء الثمن وتسجيل البيع التزامان متقابلان يفرضهما عقد البيع، أو ان الشهادة الصادرة عن الموثق الأستاذ بوعلام، لا تكفي للقول بان الاداء قد تم اعتبار لكونه لم يرفق هذا الإشهاد باية وثيقة تفيد توصل البائع باي مبلغ سواء نقدا أو تحويلات بنكية أو غيرها وتأكيد لذلك يدلي البائع بانذار صادر عن الموثق السيد بوعلام يشعره فيه المشتري بكونه قد توقف عن أداء ثمن البيع وينذره فيه بوجوب الاداء.

وان المدعي التزم بموجب عقد البيع بأداء مبلغ 216 154,00 درهم لمؤسسة القرض العقاري والسياحي على شكل اقساط ابتداء من يناير 1994 إلى تاريخ انتهاء هذا الدين وتسليم شهادة برفع اليد عن العقار بما يفيد انتهاء الرهن وان من التزم بشيء لزمه. والعقد شريعة المتعاقدين وحول المقال المضاد، فان المدعى عليه اشترى المنزل المشار إليه بثمن اجمالي قدره 600 000,00 درهم والتزم بادائه للبائع الدين المتبقى وقدره 300 000,00 على شكل اقساط محددة مقاديرها واجال حلولها في العقد، وان التزامه هذا كان تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 250,00 درهم عن كل يوم تاخير في تسديد الاقساط في مواعيدها ولم يؤد ما تبقى بذمته من ثمن البيع والاقساط التي اداها كانت خارج مواعيد استحقاقها وهو ما يعني عدم احترام بنود العقد ووجوب تطبيق الغرامة التهديدية الاتفاقية لتقوم مقام التعويض عن الضرر لاجل ذلك يلتمس رفض الطلب الاصيلي وفي الطلب المضاد يلتمس الحكم على المدعى عليه بادائه له مبلغ 1 000,000 درهم كتعويض.

وبعد اجراء بحث اصدر بتاريخ 04/04/2001 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 1451 في الملف رقم 1424/1/2000. في الطلب الاصيلي : الحكم على المدعى عليه السيد محمد كمال بالكامل بتسجيل موجب مدخله إلى العقار المبيع موضوع الصك العقاري عدد 61179/04 وهو رسم ارائة والدته خدوج الازرق المؤرخ في 1/12/93 مع ملحقة التصحيحي وتسليم المدعي شهادة رفع اليد من القرض العقاري والسياحي عن الرهن الواقع على العقار المبيع وذلك تحت طائلة غرامة تهديدية 200 درهم من يوم الامتناع إلى التنفيذ ورفض باقي الطلبات. في الطلب المعارض برفضه.

فاستأنف هذا الحكم المدعى الاصيلي استينافا اصليا طالبا الرفع من الغرامة التهديدية المحكوم بها. واستأنفه المدعى عليه (البائع) استينافا فرعيا أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بتأييد الحكم الابتدائي وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض من البائع محمد كمال بالكامل. فيما يخص الوسيلة الأولى :

حيث يعيب الطاعن القرار في الفرع الأول منها بخرق الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك ان المطلوب ضده التزم بصفته مشتريا بمقتضى الفقرة الثالثة من الصفحة الخامسة من عقد البيع التوثيقي الواردة تحت باب الثمن بتسديد مبلغ 216 154,00 درهم المتبقى من قرض مؤسسة القرض العقاري والسياحي على شكل اقساط شهرية بمبلغ 2 938,40 درهم ابتداء من فاتح يناير 1994 إلى حين انقضاء القرض وتسليم رفع اليد عن الرهن من طرف القرض العقاري والسياحي، وان تاريخ انقضاء القرض حسيب العقد سيكون في شهر ابريل من سنة 2003، والطاعن تمسك بذلك أمام المحكمة، ورد عنه القرار بان تاويل الطاعن بند الثمن لفقرة كون إرادة الطرفين انصرفت إلى انهاء مبلغ القرض كله لا يستقيم اذ ان من شأنه ان يهدم ركن الثمن المحدد في مبلغ 600 000,00 درهم « وهذا التعليل لا يستقيم وما ارتضاه الطرفان صراحة في عقد البيع المبرم بينهما.

في الفرع الثالث من نفس الوسيلة بخرق مقتضيات الفصول 461، 462 و 464 من قانون الالتزامات والعقود ذلك ان البند الوارد في العقد المذكور المشار إليه صريح وواضح، وبالتالي لا يحتمل التاويل وتعبر بوضوح عن رغبة وقصد الطرفين في حلول المطلوب ضده محل الطاعن في تسديد القرض المضمون برهن العقار المبيع، وحتى على فرض تعذر التوفيق بين تنقيصات البند موضوع الخلاف المتعلق بالثمن فانه يلزم الاخذ باخرها رتبة في كتابة العقد حسب الفصل 464 من قانون الالتزامات والعقود وان المقتضى المذكور أعلاه جاء لاحقا عن المقتضى الذي حدد ثمن المبيع في مبلغ 600 000,00 درهم.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك انه علل ما قضى بانه برجوع الهيئة إلى عقد البيع التوثيقي المبرم بين الطرفين اتضح لها ان اتفاق الطرفين انصب على استهلاك مبلغ القرض لفائدة القرض العقاري والسياحي المحدد في مبلغ 261 154,00 درهما عن طريق استحقاقات قارة محددة في مبلغ 2 938,40 درهما، وان عقد البيع تضمن الاتفاق على تحديد ثمن البيع في مبلغ 600 000,00 درهما، وان تاويل المستأنف لفقرة بند الثمن بخصوص مبلغ القرض.

216 154,00 بان إرادة الطرفين انصرفت إلى إنهاء مبلغ القرض كله لا يستقيم إذ من شأنه ان يهدم ركن الثمن المحدد في مبلغ 600 000,00 درهم وانه ثبت من خلال مستندات الملف سيما رسالة الموثق عز الدين بوعلام المؤرخة في 27/3/200 ان المستأنف الفرعي التزم بتسديد جزءا من القرض وهو المحدد في عقد البيع وقدره 216 154,00 درهما، كما ثبت من اقرار المستأنف الفرعي نفسه بجلسة البحث في المرحلة الابتدائية ان المشتري ادى الاقساط كلها لسداد جزء من مبلغ القرض أعلاه والمحدد في مبلغ 216 154,00 درهما في حين ان الفقرة المتمسك بها من العقد من طرف الطاعن سواء أمام المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه أو في جلسة البحث أمام المحكمة الابتدائية لا تتعارض مع البند الذي حدد الثمن في مبلغ 600 000,00 درهم إذ ان قبول المشتري الحلول محل البائع في ادائه له باقي الثمن عن طريق الاقساد التي يؤديها هو لمؤسسة القرض العقاري والسياحي اصلا وفائدة إلى حين انتهاء القرض بدل دفع باقي الثمن دفعة واحدة لمن شأنه ان يرفع المبالغ التي تؤدي إلى ما يفوق الثمن المحدد وليس في هذا هدم لركن الثمن، والفاظ العقد صريحة بهذا الخصوص ومن ثم يمنع البحث عن قصد صاحبه كما ينص على ذلك الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود من جهة، ومن جهة أخرى فان هذه الفقرة جاءت لاحقة في العقد عن الفقرة التي تحدد الثمن في مبلغ 600 000,00 درهم ومن ثم فانه حتى على فرض تعذر الجمع بين الفقرتين معا ينبغي الاخذ بالفقرة الأخيرة رتبة في كتابة العقد كما ينص على ذلك الفصل 464 من قانون الالتزامات والعقود، وفي ذلك تطبيقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليه في الفصل 230 من نفس القانون، والقرار المطعون فيه حين ذهب عكس ذلك يكون قد خرق مقتضيات الفصول المستدل به فتعرض بذلك للنقض والابطال.

وحيث ان حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان احالة الأطراف والنزاع على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن باقي الوسائل المستدل بها على النقض.

قضى المجلس الأعلى بنقض وابطال القرار المطعون فيه المشار إليه اعلاه، واحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

كما قرر اثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة اثر 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 : العربي العلوي اليوسفي - عضوا مقررا، ومحمد العيادي وزهرة المشرفي - اعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد العربي مريد، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.