

**Vente immobilière :
L'accomplissement par le
vendeur des diligences
nécessaires au transfert de
propriété constitue un préalable
à l'exécution des obligations de
l'acquéreur (Cass. civ. 2008)**

Identification			
Ref 17274	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2141
Date de décision 20080604	N° de dossier 1201/1/5/2007	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Execution de l'Obligation, Civil		Mots clés قرارات محكمة النقص, Vente immobilière, Transfert de propriété, Résolution du contrat, Promesse de vente, Obligations réciproques, Obligations du vendeur, Obligations de l'acquéreur, Obligation de délivrance, Exécution du contrat, Exception d'inexécution, Cassation	
Base légale Article(s) : 235 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Revue : Revue la Lettre de l'Avocat مجلة رسالة المحاماة	

Résumé en français

Il résulte de l'article 235 du Dahir des obligations et des contrats que, dans un contrat synallagmatique, chaque partie peut refuser d'exécuter son obligation jusqu'à ce que l'autre partie exécute la sienne. Encourt dès lors la cassation l'arrêt qui, pour prononcer la résolution d'une promesse de vente aux torts de l'acquéreur, retient que celui-ci n'a pas accompli les diligences nécessaires au transfert de propriété, alors que l'obligation de délivrer le bien et de permettre le transfert de sa propriété incombe au premier chef au vendeur, de sorte que l'acquéreur pouvait légitimement suspendre l'exécution de ses propres obligations tant que le vendeur n'avait pas satisfait aux siennes.

Résumé en arabe

– يجوز لكل متعاقد ان يمتنع عن اداء التزامه الى ان يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل وذلك ما لم يكن احدهما ملتزما حسب الاتفاق او العرف بان ينفذ نصيبه من الالتزام اولاً.

Texte intégral

قرار : 2141، ملف مدني عدد: 1201/1/5/2007، بتاريخ: 4/6/2008

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 04/06/2008

ان الغرفة المدنية: القسم الخامس من المجلس الاعلى في جلستها العلنية اصدرت القرار الاتي نصه:

بين: عبد الله بن العابد بن عثمان القادري

الساكن ب 6 زنقة الضويات عمارة بنسودة فاس

والنائب عنه الاستاذ محمد بوعلو المحامي بهيئة فاس المقبول للترافع امام المجلس الاعلى.

الطالب

وبين: 1- عبد الرزاق بنعلي 2- احمد بنعلي 3- خديجة بنعلي

4- غيثة بنعلي 5- محمد بنعلي.

الساكنين شارع الحسن الثاني رقم 294 الرباط

والنائب عنهم الاستاذ سعيد بناني المحامي بهيئة الرباط المقبول للترافع امام المجلس الاعلى.

المطلوبين

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 16/03/2007 من طرف الطالب المذكور اعلاه بواسطة نائبه الاستاذ محمد بوعلو والرامية الى نقض

قرار محكمة الاستئناف بمكناس الصادر بتاريخ 28/11/2006 في الملف عدد 988/06/1.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 10/09/07 من طرف المطلوب ضدهم النقض بواسطة نائبيهم الاستاذ سعيد بناني الرامية

الى رفض الطلب.

وبناء على الاوراق الاخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الامر بالتخلي والابلاغ الصادر في 09/04/2008.

وبناء على الاعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 04/06/08.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد بنزهة الاستماع الى ملاحظات المحامي العام السيد جمال النور.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 3555 الصادر بتاريخ 28/11/06 في الملف عدد 988/06/1 عن محكمة

الاستئناف بمكناس ان الطاعن ادعى بمقال مؤدى عنه بتاريخ 11/11/04 بمركز القاضي المقيم بايفران انه بمقتضى عقد وعد بالبيع

مؤرخ في 9/5/00 اشترى من المطلوبين في النقض جميع حقوقهم في القطع الارضية 1-2-3 و 5 تستخرج من الرسمين العقاريين

725ك/ و 1212ف الواقعة بضاية عواد دائرة ايفران وذلك يثمن اجمالي مبلغه اربعمائة وعشرة آلاف درهم تسلم منه البائعون

المذكورون مبلغ ستين الف درهم والباقي يؤديه الطاعن عند تحرير عقد البيع النهائي. وان هؤلاء امتنعوا من اتخاذ الاجراءات الادارية

والقانونية لاستخراج رسوم عقارية خاصة بالقطع الارضية موضوع البيع طبقا لالتزامهم كبائعين ملتصا الحكم عليهم بذلك وبابرام عقد

البيع النهائي مع الاشهاد عليه عندها على التزامه بادائه بقية الثمن، ومدليا بعقد الوعد بالبيع المذكور وبشهادتين من رسمين عقاريين عدد

725ك/ و 1212ف، واجاب المطلوبون في النقض بمذكرة مع مقال مقابل مؤدى عنه في 26/5/05 عرضوا فيهما ان عقد الوعد بالبيع

حمل الطاعن بمصاريف الاحداثيات والاجراءات المترتبة عنه الكل داخل اجل ستين يوما من تاريخ التوقيه عليه، ومادام الطاعن لم يف

بها فان العقد اصبح لاغيا طبقا للمادة 8 منه ملتصقا رد الدعوى الاصلية والحكم بابطال عقد الوعد بالبيع، ثم قضت المحكمة بتاريخ 15/12/05 في الملف 96/4/04 برفض الطلب الاصلية وبفسخ عقد الوعد بالبيع المذكور بحكم استأنفه الطاعن وايدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه.

حيث ينتقد الطاعن القرار في الوسيلة الوحيدة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الارتكاز على اساس قانوني، وبخرق الفصول 235 و498 و499 من ق.ل.ع، والفصلين 66 و67 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ذلك انه علل قضاءه بفسخ عقد الوعد بالبيع بناء على ان بنده الثامن رتب جزاء الفسخ في حالة عدم اتخاذ المشتري التدابير الضرورية لتحقيق الشراء داخل اجل معين، وينحصر الشرط في قيام المشتري أي الطاعن بما يلزم لنقل ملكية القطع موضوع الوعد بالبيع اليه، في حين ان عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 9/5/00 يخضع للقواعد القانونية المنظمة لعقد البيع، وان نقل الحق المبيع للمشتري التزام يقع على كاهل البائع اذ هو وحده الذي يتوفر على صلاحية القيام به وببده جميع الوثائق اللازمة لذلك، وفي حين ان البائعين المطلوبين في النقض ما يزالون لحد الآن لم يقوموا باي اجراء قانوني من اجل استخراج الرسوم العقارية الخاصة بالقطع الارضية المبيعة وان عدم قيامهم بهذا الالتزام الذي يتحملون به قانونا بصفتهم بائعين يحول دون نقل الحق المبيع الى الطاعن ويخل بضمانهم لهذا النقل، وان الالتزام الذي يتحمل به الطاعن بمقتضى المادة السابعة من عقد الوعد بالبيع هو غير ذلك بالمرّة اذ يتعلق بالمصاريف بصفة خاصة طبقا لما هو منصوص عليه صراحة في مطلعته، ولا يجوز توسيع تفسيره والقول بانه يشمل الالتزام بالتسليم والضمان، والحال ان هذا الالتزام يبقى دائما على كاهل البائعين ولا يتأتى لا من الناحية الواقعية ولا من الناحية القانونية القيام به الا من طرفهم، ومادام انه من الثابت عدم قيامهم بالوفاء به فانه لا يسوغ لهم مطالبة الطاعن بالوفاء بالتزامه المقابل وهو ما يبقى معه عقد الوعد بالبيع صحيحا قائما ومنتجا لآثاره بين طرفيه. وان عدم جواب المحكمة على هذه الدفوع يجعل قرارها ناقص التعليل وهو بمثابة انعدامه وخارقا للفصل المحتج بها مما يعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك انه طبقا للفصل 235 من قانون الالتزامات والعقود يجوز لكل متعاقد ان يمتنع عن اداء التزامه الى ان يؤدي المتعاقد الآخر التزامه المقابل وذلك ما لم يكن احدهما ملتزما حسب الاتفاق او العرف بان ينفذ نصيبه من الالتزام اولا، والمحكمة لما قضت بفسخ عقد الوعد بالبيع بناء على التزام الطاعن باتخاذ الاجراءات الضرورية لنقل ملكية المبيع اليه ويتحملة مصاريف ذلك دونما اعتبار ان الالتزام بتسليم المبيع وتحويل ملكيته الى المشتري يقع على البائع، وان المصاريف المترتبة عن اجراء نقل الملكية تعين بعد القيام بهذه الاجراءات تكون قد جردت قضاءها من الاساس ولم تعلقه تعليلا سليما مما يعرض قرارها المطعون فيه للنقض.

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى بنقض القرار المطعون فيه وباحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة التي اصدرته لتبت فيها بهيئة اخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد ابراهيم بولحيان والمستشارين السادة: محمد بنزهة مقرا ومحمد اوغريس ومحمد فهيم والناظفي اليوسفي اعضاء وبمحضر المحامي العام السيد جمال النور وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.