

**Vente immobilière : Le paiement
du prix entre les mains du
notaire, attesté par ce dernier,
est libératoire pour l'acquéreur
(Cass. com. 2011)**

Identification			
Ref 52329	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 890
Date de décision 20110616	N° de dossier 2010/2/3/801	Type de décision Arru00eat	Chambre Commerciale
Abstract			
Thème Preuve de l'Obligation, Civil		Mots clés Vente immobilière, Rejet, Preuve de l'obligation, Paiement libératoire, Paiement entre les mains du notaire, Paiement du prix, Obligation de l'acheteur, Inscription de faux, Force probante, Délai de paiement, Clause pénale, Attestation notariée, Acte authentique	
Base légale		Source	

Résumé en français

En application de l'article 414 du Dahir des obligations et des contrats, l'acte authentique fait pleine foi des faits que l'officier public y atteste avoir accomplis ou constatés jusqu'à inscription de faux. Par conséquent, une cour d'appel retient à bon droit que l'acquéreur d'un bien immobilier qui verse le solde du prix de vente entre les mains du notaire instrumentaire avant l'échéance contractuelle, tel qu'attesté par ce dernier, a valablement exécuté son obligation. Ayant souverainement constaté que le paiement avait été effectué dans le délai convenu, la cour d'appel en déduit exactement que la clause pénale pour retard de paiement est inapplicable, ce versement au notaire étant libératoire pour l'acquéreur, et ce, nonobstant les autres actions en justice intentées par ce dernier.

Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ادعاء الطاعنة لطيفة (ع.) أنها باعت للمطلوبة في النقص فيلاتين وتم تحديد تاريخ 2003/12/30 لأداء باقي الثمن وقدره 5.000.000,00 درهم إلا أن المشتري بعد إبرام العقد تعرضت على أداء الثمن بأكمله وقدره 8.100.000,00 درهم وعملت على تقديم دعوى من أجل بطلان البيع ولم تؤد الثمن إلا بتاريخ 2005/03/18 مما سبب للطالبة عدة أضرار طالبة الحكم لها بتعويض قدره 150.000,00 درهم وكذا تصفية الغرامة التعاقدية بقيمة 10.000,00 درهم عن كل يوم ابتداء من 2003/12/30 الى 2005/03/18 والفوائد القانونية، وأجابت المدعى عليها بمذكرة مع مقال مضاد جاء فيه أنها أدت الثمن داخل الأجل المتفق عليه حسب الإشهاد الصادر عن الموثق وأنها لم تسجل كمالكة للعقار إلا بتاريخ 2005/03/18 بسبب عدم إحضار المدعية لشهادة مطابقة الاسم ولعدم إدلائها بشهادة الإبراء الضريبي ملتزمة الحكم على المدعية الأصلية بأداء تعويض مؤقت قدره 100.000,00 درهم وإجراء خبرة حسابية لتصفية مبلغ الغرامة، وانتهت القضية بصور حكم برفض الطلبين الأصلي والمضاد استأنفته أصليا المدعية لطيفة (ع.) وفرعيا شركة (ك. ه. س.)، وبعد انتهاء المناقشة أيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق القانون وانعدام التعليل.

ذلك أنها تمسكت بكون المطلوبة في النقص خرقت الاتفاق المبرم بينهما والذي مفاده أن تاريخ إبرام العقد النهائي هو 2003/12/30 مشفوع بغرامة تعاقدية حددت في مبلغ 10.000,00 درهم، وقبل حلول الأجل المذكور قامت المشتري بتقديم دعوى إبطال العقد للغبن كما عملت على إيقاع حجز تحفظي وكذا تقييد احتياطي على الرسم العقاري كما تعرضت على أداء ثمن البيع بين يدي الموثق، وأن هذه الإجراءات تعبر عن رغبتها في عدم إتمام البيع مادام أنها ستحول دون إبرام العقد النهائي خاصة أن الموثق راسل الطاعنة وطلب الأجل لكن بالمقابل قامت بإجراءات تعرقل تسليمه، ومن جهة ثانية ان الطاعنة دفعت بكونها عرضت مفاتيح العقار المبيع على المطلوبة بتاريخ 2003/12/30 لكنها امتنعت عن حيازتها وهو ما يؤكد عدم رغبتها في إتمام البيع إلا أن المحكمة لم تجب عن هذه الدفوع مما يجعل القرار غير معلل عرضة للنقض.

لكن لما كانت الدعوى كما هو مأخوذ من مقالها الافتتاحي ترمي الى تصفية الغرامة التهديدية المستحقة على الثمن المحدد أجل أدائه في 2003/12/30 والتي تجب على المشتري إلى أن تدفع الثمن، ولما كانت مقتضيات الفصل 414 من ق ل ع تنص على أن الورقة الرسمية تعتبر حجة قاطعة في الوقائع التي يشهد الموثق بحصولها الى أن يطعن فيها بالزور، فإن قضاة الدرجة الأولى وعلى إثرهم قضاة الاستئناف لما ثبت لديهم أن عقد البيع المبرم بين الطرفين تم تحريره بواسطة الموثق وأن هذا الأخير باعتباره المكلف بتوثيق العقد والاشهاد على أداء الثمن وبتنفيذ التزامات الطرفين وحسب الاشهاد الصادر عنه بتاريخ 2003/12/29 أكد أن المطلوبة في النقص أدت الباقي من الثمن بتاريخ 2003/12/29، اعتبروا عن صواب أن المشتري التي التزمت في العقد بأداء الباقي في أجل أقصاه 2003/12/30 قد نفذت التزامها داخل الأجل المتفق عليه وأن الأداء الواقع بين يدي الموثق يعتبر مبرءا لزمتهما ويجعل أعمال الغرامة التهديدية غير مبرر مادام لم يثبت لديهم من أوراق الملف وجود أي تعرض من طرف المشتري على أداء الثمن، ولذلك فإن ما جاء في تعليل القرار من <> يعتبر جوابا كافيا عن الوسائل المستدل بها، ورفضنا ضمينا للاحتجاج بالإجراءات التحفظية ودعوى الإبطال التي سلكتها المطلوبة والتي لا أثر لها على سلامة القرار، وكان ما استدلت به الطاعنة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.