

# Vente immobilière : le paiement intégral du prix par l'acquéreur oblige le vendeur à régulariser l'acte de vente définitif (CA. com. Casablanca 2024)

Identification			
<b>Ref</b> 57083	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4570
<b>Date de décision</b> 20241002	<b>N° de dossier</b> 2024/8201/3358	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Promesse de vente, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, Transfert de propriété, Régularisation de la vente, Promesse de vente, Paiement intégral du prix, Obligation de faire, Mauvaise foi du vendeur, Exécution forcée en nature, Contrat de réservation, Astreinte, Acte de vente définitif	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

L'appelant contestait un jugement l'ayant condamné à parfaire la vente d'un local commercial sous astreinte. Il soutenait, d'une part, que les acquéreurs n'avaient pas réglé l'intégralité du prix et des frais annexes et, d'autre part, que le jugement entrepris était vicié faute de mentionner le numéro du titre foncier de l'immeuble.

La cour d'appel de commerce écarte le premier moyen en retenant que la concordance entre le prix stipulé dans le contrat de réservation et les quittances de versement établit le paiement complet du prix convenu. Elle rejette également le second moyen, considérant que l'identification du bien est suffisamment assurée dès lors que le numéro du titre foncier figure dans le procès-verbal de remise des clés, document lié à l'opération de vente.

La cour relève en outre que le vendeur, mis en demeure de finaliser la vente, n'a pas justifié de l'exécution de ses propres obligations. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة إ.د.س. بواسطة نائبها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 07/06/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم عدد 2866 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/03/2024 في الملف عدد 13708/8201/2023 القاضي بإتمام المدعى عليها إجراءات بيع المحل التجاري الكائن بالمجموعة 19 إقامة B1c العمارة 4 المحل M2 الطابق السفلي لفائدة المدعيين، وذلك بإبرام عقد البيع النهائي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير في التنفيذ وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات.

في الشكل :

حيث قدم الاستئناف وفق كافة الشروط الشكلية المطلوبة أجلا وصفة وأداء، مما يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المطعون فيه أن المدعيين توفيق (ب.) وخديجة (م.) تقدمتا بواسطة نائبهما بمقال افتتاحي للدعوى لدى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضا فيه أنه سبق لهما أن قاما بحجز محل تجاري ذي الرسم العقاري 268051/12 الكائن بالمجموعة 19 إقامة B1 العمارة 4 المحل M2 الطابق السفلي ونفذا التزامهما المتمثل في أداء المبلغ المحدد للمحل والذي خصص له مبلغ 317.515,00 درهم حسب الثابت بمقتضى شهادة بنكية تفيد تحول المبلغ لفائدة المدعى عليها، وبالرجوع لعقد الحجز يتبين أن الشركة منحت لهما أجل 7 أيام قصد تنمة المبلغ المتفق عليه للبيع، وأنه قبل حلول الأجل صادقا على العقد بتاريخ 10/09/2021، وان هذه الأخيرة قامت بتسليمهما مفاتيح المحل بتاريخ 28/09/2021 دون نقل الملكية لفائدتهما، كون الرسم العقاري الأم مثقل بحجز وراسلا المدعى عليها بتاريخ 26/09/2023 بواسطة إنذار غير قضائي حتى يتسنى لها تنفيذ التزامها المتمثل في إتمام إجراءات البيع ونقل ملكية المبيع دون اللجوء إلى القضاء، دون جدوى، ملتصين بالحكم على المدعى عليها بإتمام إجراءات بيع المحل التجاري الكائن بالمجموعة 19 إقامة B1 العمارة 4 المحل M2 الطابق السفلي لفائدتهما وإبرام عقد بيع نهائي معهما تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير وتحميل المدعى عليها الصائر مع النفاذ المعجل.

وبناء على ادلاء نائبة المدعيان بمقال إصلاحي بجلسة 23/01/2023 التمسنا من خلالها الإشهاد بإصلاح المقال الافتتاحي للدعوى وذلك بجعل عنوان المحل هو 19 إقامة B1C العمارة 4 المحل M2 الغفران الدار البيضاء، وكذا بجعل الدعوى في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية بمدينة الدار البيضاء بدل من المحافظ على الأملاك العقارية بالمحافظة العقارية بابن امسيك سيدي عثمان.

وبناء على ادلاء نائب المدعى عليها بمذكرة جوابية بجلسة 20/02/2024 جاء فيها ان المقال الإصلاحي جاء خرقا لمقتضيات الفصل 32 من ق.م.م ، ذلك أنه كمثل افتتاحي يتعين لقبوله احترام الشكليات الواردة قانونا في مقتضيات الفصل 32 من ق.م.م وهو الأمر الذي لم يحترمه المدعيان بمقالهم الإصلاحي وأن عقد الحجز المستدل به تحت عدد 21/1960 غير كامل ويتعلق بصفحة واحدة لا تتضمن توقيعات الاطراف في أسفل الورقة ولا تاريخ إمضاء وشروطه مما يجعل الإخلال الشكلي واضح وصريح مع العلم أن الأمر يتعلق بنقل حق عيني عقاري حتى يتمكن الاستدلال به ويرتب آثاره القانونية المعمول بها قانونا وفق قواعد خاصة منظمة للتفويت الحقوق العينية العقارية، وأن إتمام إجراءات البيع تستلزم احترام الأجل القانوني الوارد بالعقد حتى يترتب آثاره القانونية وهو الأمر الغير متوفر في نازلة

الحال مما يجعل طلب المدعيان غير وجيه من الناحية القانونية و أن المدعيان يزعمان كونهما أديا مجموع مبلغ الثمن الاجتماعي والمصاريف التسجيل والتحفيز وهو الأمر الغير متوافر في الملف ذلك أن الإشهاد الصادر عن الموثق RECU بمقتضى الوصل الصادر عنه يتحدث عن تسبيق للمصاريف الناتجة عن التملك دون تحديد المبالغ المتوصل بها والوصل الصادر عنه ليثبت ذلك وأن صور الشيكات لا تحمل أي طابع صادر عن الموثق مما يجعل الدفوعات المثارة في هذا الشأن غير منتجة قانونا، ملتزمة أساسا الحكم بعدم قبول الدعوى شكلا واحتياطيا رفض الطلب موضوعا.

وبناء على ادلاء نائب المدعيان بمقال إصلاحي مع مذكرة تأكيدية بجلسة 05/03/2024 جاء فيها أن عدم ذكر موطنهما في المقال الإصلاحي لا يحدث أي ضرر طبقا لقاعدة لا بطلان بدون ضرر، وبالرجوع إلى الوثائق المدلى بها يتبين أن صور الشيكات المدلى بها تحمل اسم المدعى عليها وتحمل كذلك قيمة المبلغ المتفق عليه للشيء المبيع بالإضافة إلى إدلائهما بوصل تحويل المبلغ لفائدة المدعى عليها وأنه عند قراءة الشيكات يتضح أنهما احترما الأجل المتفق عليه وأوفيا بالتزامهما المحدد في دفع قيمة الشيء المبيع، دون وفاء المدعى عليها بإتمام البيع ونقل ملكية الشيء المبيع لفائدتهما، ملتصين في المقال الإصلاحي الإشهاد بإصلاح المقال الإصلاحي وذلك بذكر موطن ومحلها وفي المذكرة التأكيدية الحكم وفق المقال الافتتاحي وكذا المقالين الإصلاحيين القاضيين بإتمام إجراءات بيع المحل ونقل ملكيته لفائدتها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة الحكم المشار إلى مراجعه ومنطوقه أعلاه وهو الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

## أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب الاستئناف أن المستأنف عليهما أسسا دعواهما على كون المحل موضوع إتمام إجراءات البيع النهائي على أداء الثمن النهائي وكذا المصاريف والتحفيز وهو الأمر الغير الثابت بمقتضى الوثائق المستدل بها ذلك أن الإشهاد الصادر عن الموثق محمد (ف.) يتحدث عن تسبيق للمصاريف الناتجة عن التملك أي أن المبالغ التي يزعم المدعيان قد تم أدائها كاملة بما في ذلك مصاريف التسجيل والتحفيز وكذا أتعاب الموثق، يتضح من خلال الشهادة الرسمية الصادرة عن الموثق تفيد وتثبت أن المدعيان لم يؤدي جميع المبالغ المالية حتى يتسنى للموثق نقل الحق العيني العقاري المتنازع بشأنه من طرف المدعيان وخاصة أنها قد مكنتهما من حيازة الحق العيني العقاري موضوع الدعوى. وبخصوص سوء تعليل الحكم الابتدائي الذي قضى بإتمام بيع حق عيني العقاري محفظ دون الإشارة إلى الرسم العقاري موضوع الإتمام ونقل ملكيته، فإن الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب فيما قضى به بإتمام إجراءات البيع محل تجاري وذلك استنادا على ملتصات المستأنف عليهما الواردة بمقالهم الافتتاحي وأن الدعوى أسست على نقل حق عيني عقاري محفظ، فإنه يجب تحت طائلة عدم قبول الدعوى الإشارة إلى الرسم العقاري موضوع النزاع والمراد نقل ملكيته مع الإدلاء بما يفيد تملك الملك لها وأنه لا يستقيم من الناحية القانونية أن يتم المطالبة بنقل حق عيني عقاري دون الإشارة إلى رقم الرسم العقاري المراد إتمامه ونقله إلى المستأنف عليهما وخاصة أن عقد الحجز قد جاء خال من أية إشارة إلى الرسم العقاري الشيء الذي يجعل كون الحكم الابتدائي قد جاء خارقا للقانون عندما قضى بإتمام بيع حق عيني عقاري وتقييده بالمحافظة العقارية دون تضمين ذلك في صلب الحكم والدعوى، ملتزمة إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب.

وبجلسة 11/09/2024 أدلى المستأنف عليهما بواسطة نائبهما بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنفة ادعت أن محكمة البداية لم تقم بالجواب على الدفع المتعلق بالوصل الصادر عن الموثق، معللة ذلك بكون الثمن المضمن بالوصل ليس بالثمن النهائي للمحل التجاري المراد نقل ملكيته وأنه للوصل وكذا لشهادة الحجز سيتبين أن الثمن المحدد للبيع هو نفسه المضمن بالوصل، بالإضافة إلى الوصلين الإضافيين الحاملين لمبلغ واجبات التسجيل والتحفيز، كما سبق لهما أن قاما بمراسلة المستأنفة بواسطة إنذار لإتمام إجراءات البيع ودي دون اللجوء للقضاء قصد الفصل في النزاع لكنها لم تعر أي اهتمام، مما وجب معه رد الدفع لعدم جديته. وبخصوص الدفع بعدم تعليل الحكم الابتدائي دون الإشارة للرسم العقاري موضوع الملف، فهو دفع غير ذي أساس كون الرسم العقاري تمت الإشارة إليه في محضر تسليم مفاتيح المحل لهم، مما يؤكد على سوء نية المستأنفة في تنفيذ التزامها، وأن رغم إتمام ثمن المبيع كاملا إلا أنها لم تفي بالتزامها المتمثل في إتمام إجراءات بيع المحل، ملتصين رد الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 25/09/2024 أدلى دفاع المستأنفة بمذكرة إسناد النظر أكد من خلالها جميع دفعوها المضمنة بمقالها الاستئنافية، سلمت نسخة منها لنائبة المستأنف عليها التي أكدت ما سبق، مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة للبت وحجزها للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 02/10/2024.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت الطاعنة بأسباب الاستئناف المشار إليها أعلاه

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون المحكمة الابتدائية لم تقم بالجواب على الدفع المتعلق بالوصل الصادر عن الموثق، لكون الثمن المضمن بالوصل ليس بالثمن النهائي للمحل التجاري المراد نقل ملكيته، فإنه وخلافا لما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص و باطلاع هذه المحكمة على الوصل المتمسك به وكذا شهادة الحجز تبين لها أن الثمن المحدد للبيع هو نفسه المضمن بالوصلين أي ما مجموعه 317515 درهم ، وان الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليهما سبق لهما أن بعثا للمستأنفة إنذارا لإتمام إجراءات البيع بعد أداء الثمن المضمن بعقد الحجز والذي لا يوجد بين وثائق الملف ما يفيد استجابة الطاعنة له ، مما يكون معه المستأنف عليهما قد أثبتا أداء كافة الثمن المتفق عليه إلا أن الطاعنة لم تدل بما يفيد وفاءها بالتزامها المتمثل في إتمام إجراءات بيع المحل مما يكون معه الحكم قد صادف الصواب فيما قضى به ووجب معه رد السبب المتمسك به بهذا الخصوص لعدم جديته.

وحيث بخصوص السبب المستمد من كون الحكم الابتدائي لم يصادف الصواب لعدم الإشارة للرسم العقاري الخاص بالمحل المراد نقل ملكيته، فإنه يبقى كسابقه مردودا على اعتبار أن الرسم العقاري تمت الإشارة إليه في محضر تسليم مفاتيح المحل وهو متعلق بنفس عنوان المحل موضوع النزاع، وتأسيسا على ما ذكر يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وإبقاء الصائر على الطاعنة اعتبارا لما آل إليه طعنها.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده وتأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.