

# **Vente immobilière : l'exigence d'un écrit à titre de validité exclut toute exécution forcée en son absence (Cass. civ. 2008)**

| Identification                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Ref<br>17283                                                                                                      | Juridiction<br>Cour de cassation                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pays/Ville<br>Maroc / Rabat | N° de décision<br>2744 |
| Date de décision<br>16/07/2008                                                                                    | N° de dossier<br>4512/1/2/2006                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Type de décision<br>Arrêt   | Chambre<br>Civile      |
| Abstract                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |                        |
| Thème<br>Vente, Civil                                                                                             | Mots clés<br>وعد بالبيع, Exigence d'un acte écrit, Formalisme ad validitatem, Insuffisance du simple consentement, Perfection de la vente, Pourparlers, Rejet de la demande, Vente immobilière, Contrat solennel, إبرام عقد البيع, تراضي عاقيديه, تسبيق, رفض الطلب, محرر ثابت التاريخ, نقصان البيع, تراضي عاقيديه, وسيت عقاري, بيع عقار |                             |                        |
| Base légale<br>Article(s) : 489 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C) | Source<br>العدد المزدوج 13 و 14 : N°   مجلة المناهج القانونية : Revue                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |                        |

## Résumé en français

En vertu de l'article 489 du Dahir des Obligations et des Contrats, la vente immobilière est un contrat solennel dont la validité est subordonnée à l'établissement d'un acte écrit à date certaine. Le simple consentement des parties sur la chose et le prix, même corroboré par des documents pré-contractuels ou le versement d'un acompte par un intermédiaire, demeure insuffisant à former le contrat.

La Cour suprême approuve en conséquence les juges du fond d'avoir rejeté une action en perfection de vente, au motif que ces éléments relèvent des simples pourparlers. Elle rappelle ainsi que l'exigence de l'acte écrit est une condition de validité (*ad validitatem*) dont l'inobservation empêche la vente de produire le moindre effet juridique.

## Résumé en arabe

لا يكفي مجرد التراضي في بيع العقار، بل لا بد من الكتابة في محرر ثابت التاريخ طبقا للفصل 489 ق.ل.ع.

## Texte intégral

**القرار عدد 2744، المؤرخ في 16/07/2008، ملف مدني – القسم الخامس – عدد 4512/1/2/2006**

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف، و من القرار المطعون فيه رقم 86 الصادر بتاريخ 22/06/06 في الملف عدد 129/05/13 عن محكمة الاستئناف بالرباط أن الطالب م.. بن إ.. م.. سجل بتاريخ 03/10/2003 مقالا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة عرض فيه أنه اتصل بالوكالة العقارية بلماحي المسجلة الدعوى بحضورها من أجل شراء الفيلا موضوع الرسم العقاري عدد 83136/03 التي يملكها منوبها المطلوب م.. بن ت.. بثمان إجمالي مبلغه 2800000 درهم أدى منه تسبيقا مبلغه 20000 درهم، و أن هذا الأخير تراجع عن البيع أمام الوثيقة الأستاذة لطيفة محبوب التي شرعت في تهئ العقار رغم أنه تسلم مبلغ التسبيق المذكور طالبا في منتهى مقاله الحكم على المطلوب بإبرام عقد البيع النهائي في شأن الفيلا المعرف بها أعلاه تحت طائلة غرامة تهديدية و في حالة امتناعه الإذن للمحافظ على الأملاك العقارية بتحويل ملكية العقار المبيع في اسمه، و مدليا باعتراف و بشهادة الملكية و بوثيقة معنوية بوعد بالبيع، و أجاب المطلوب بنفي أي ارتباط بالطالب، و بعدم إجراء بحث في القضية و الانتهاء من الردود قضت المحكمة بتاريخ 13/4/2005 في الملف 9/265/03 بعدم قبول الطلب بحكم استأنفه الطالب و أجرت محكمة الاستئناف بحثا إضافيا و أنهت الإجراءات أمامها بإصدار قرارها عدد 86 بتأييد الحكم المستأنف و هو المطلوب نقضه بواسطة مقال أصلي و مذكرة تفصيلية أجاب عنهما دفاع المطلوب و التمس رفض الطلب.

حيث ينتقد الطالب القرار في الوسيلتين مضمومتين لتداخلهما بنقصان التعليل الذي هو بمثابة انعدامه و بتحريف الحقائق ذلك أن المحكمة مصدرته اقتصر في تعليلها برد دعوى الطالب على ما جرى بجلسة البحث دون أن ترد على دفعه و حججه حين أثبت أنه أدى للمطلوب تسبيقا مبلغه 20000 درهم بواسطة الوكيل العقاري الحاج حسن بلماحي الذي تصرف كوسيط تجاري و في إطار عقد الوكالة و في خصوص عقار معرف به مساحة و نوعا و بثمان حدده المالك نفسه حسب الوثيقة المعنوية بالوعد بالبيع و ورقة المعلومات التي تحمل مواصفات العقار موضوع البيع و الموجود أصلها بمكتب الوثيقة. و أن المحكمة من جهة أخرى عللت بأن جلسة البحث لم تأت بجديد في حين أن الطالب أقر أمامها بأن الوثيقتين المذكورتين صادرتان عنه، و باستقراءهما يتبين أن عناصر البيع متوافرة، و القرار المطعون فيه بالرغم من كل ما قدم إليه من دفع و حجج لم يعرها أدنى اهتمامهم و لم يرد عليها سواء بالإيجاب أو بالرفض مما يجعله ناقص التعليل و هو انعدامه و محرفا للوقائع متعين النقض.

لكن، حيث إنه إذا كان المبيع عقارا و جب طبقا للفصل 489 من قانون الالتزامات و العقود أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ، و لا يكفي مجرد تراضي عاقديه على فرض ثبوته لينعقد البيع بل لابد من الكتابة التي تأكدها لها أن دعوى البيع غير ثابتة بمحرر كتابي وفق ما يستلزمه الفصل المذكور و قضت بردها مستبعدة بذلك إعلان الإيجاب من جانب الطالب و دور الوسيط في عملية تفويت العقار لأنهما لا يكفيان وحدهما لقيام البيع فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا و سليما و لم تخرق أي حقائق مما يجعل ما أثير بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و على الطالب المصاريف.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من غرفتين السادة: بوشعيب البوعميري رئيس القسم الإداري الثاني رئيسا و رئيس الغرفة المدنية القسم الخامس إبراهيم بولحيان و المستشارين السادة: محمد بنزهة مقررا و محمد أوغريس و محمد فهيم و الناظفي اليوسفي و الحسن بو مريم و بن الراضي

عائشة و دغير محمد و سعد برادة غزيول أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد جمال النور و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.