

**CAC Casablanca - 29/09/2022 -
Contrat de réservation
immobilier - Résiliation -
Remboursement de l'acompte et
condamnation aux dommages-
intérêts**

Identification			
Ref 29076	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4210
Date de décision 29/09/2022	N° de dossier 2022/8201/231	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Vente immobilière, Restitution de l'acompte, Résiliation, Projet touristique, Dommages-intérêts, Contrat de réservation, Acompte	
Base légale		Source Non publiée	

Texte intégral

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

واستدعاء الطرفين لجلسة 22/09/2022.

وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من قانون المحاكم التجارية والفصول 328 وما يليه و 429 من قانون المسطرة المدنية

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة تهئية وإنعاش المحطة السياحية تغازوت بواسطة محاميها بمقال استئنافي مؤدى عنه بتاريخ 13/12/2021، تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط عدد 2971 بتاريخ 05/07/2020 في الملف عدد 2566/8202/2020، القاضي بفسخ عقد الحجز الرابط بين الطرفين المتعلق بالفلا رقم 16 « تمدا » بالمنطقة السياحية الجديدة بتاغازوت، وبأدائها لفائدة للطرف المدعي مبلغ 2.491.488,00 درهما عن الأقساط المؤداة مع النفاذ المعجل وتحميلها الصائر ورفض باقي الطلبات .

كما تقدم ب. ب. نيابة عن خ. إ. باستئناف فرعي مؤدى عنه بتاريخ 28/06/2022 يستأنف بمقتضاه فرعيا الحكم المذكور .

في الشكل :

حيث إن الثابت من وثائق الملف أن الطاعنة شركة تهيئة وإنعاش المحطة السياحية تغازوت بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 26/11/2021 وبأدلت إلى إستئنافه بتاريخ 13/12/2021 أي داخل أجله القانوني، مع الأخذ بعين الإعتبار ان اليوم الأخير(12/12/2021) صادف يوم الأحد ويتم تمديده إلى يوم العمل بعده استنادا للفصل 512 من ق.م.م ، ونظرا لتوفر المقال الإستئنافي على باقي الشروط صفة وأداء فهو مقبول شكلا .

وحيث ان الإستئناف الفرعي مقبول في كل الأحوال ومستوف لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه أن المستأنف عليه ب. ب. نيابة عن زوجته خ. إ. تقدم بواسطة محاميها بمقال افتتاحي لدى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 30/09/2020 ، عرض فيه ان موكلته تعاقدت مع المدعى عليها بخصوص حجز الفيلا رقم 16 ببرنامج « تمدا » بالمحطة السياحية الجديدة بتغازوت مساحتها التقريبية 933 م² و أنه قام بأداء أقساط التسبيق للمدعي عليها بتاريخ 24/06/2013 بمبلغ 847900.50 درهم عن طريق الشيك المصرفي عدد 7075732 الصادر عن القرض العقاري والسياحي كما ادى لها بتاريخ 28/01/2014 بمبلغ 847900.50 درهم عن طريق الشيك المصرفي عدد 7959967 مسحوب عن القرض العقاري والسياحي، وبتاريخ 18-09-2015 دفع لها مبلغ 565267.00 درهما عن طريق الشيك المصرفي عدد 0309636 المسحوب عن القرض العقاري و السياحي ، وانه رغبة منه في تنازل موكلته عن هذا الحجز وإرجاع أقساط التسبيق التي قام بدفعها ، قام بإشعار المدعى عليها بتاريخ 24-01-2019 و 31-01-2020 و 28-02-2020 و للمرة الرابعة بتاريخ 28-08-2020 كما تم إنذارها بإرجاع المبالغ دون جدوى ملتصا بالحكم بفسخ عقد الحجز الرابط بين الطرفين المتعلق بالفيلا رقم 16 ببرنامج « تمدا » بالمنطقة السياحية الجديدة بتغازوت و بأداء المدعى عليها لموكلته مبلغ 2661068.00 درهما عن أقساط التسبيق المستحقة أصلا وتعويضا مع الفوائد القانونية من تاريخ 24-01-2019 إلى يوم التنفيذ مع النفاذ المعجل رغم كل طعن لثبوت الدين وتحديد الإكراه البدني في حده الأقصى وتحميل المدعى عليها الصائر . و أدلى بنسخة من وكالة توثيقية ومن عقد الحجز ونسخ طبق الأصل من وصولات الأداء ومن رسالتين و 3 نسخ من محاضر التبليغ وبناء على مذكرة المرفقة بوكالة خاصة المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه بجلسة 30-11-2020.

وبناء على مذكرة جواب مع مقال مضاد مؤداة عنه الرسوم القضائية المدلى بها بجلسة 14-12-2021 من طرف دفاع المدعى عليها أوضح من خلاله أن المدعي تقاعس عن احترام بنود و شروط الأداء المتفق عليها في العقد فيما يخص أداء الشطر الثالث بمبلغ 565267.00 درهما والذي كان على المدعية أداؤها احتراماً لبنود العقد داخل أجل 12 شهرا من تاريخ أداء القسط الثاني ووجب ان تؤديه بتاريخ 18-01-2015 وأنها بعدم احترام طريقة الأداء تكون قد أخلعت بنود العقد ، سيما وانه بعثت لها بإنذار بتاريخ 24-06-2014 على أساس انه في حالة الفسخ يتعين اقتطاع نسبة 10% من المبلغ المؤدي باعتباره كتعويض عن احترام شروط الأداء، و بخصوص المقال المضاد أن المدعية لم تحترم طرق الأداء الواردة في الفصل 3.2 من العقد فيما يتعلق الشطر الثالث و الذي هو 565267.00 درهما و الذي يتعين عليها أداء الباقي داخل أجل 12 شهرا ، و أنها توصلت بإنذار بالأداء و لم تحترمه ، مما يجعلها في حالة مطل. ملتصا برفض الطلب الأصلي و في الطلب المضاد بالحكم بأحقية المدعية فرعيا باقتطاع نسبة 10 % من المبلغ المؤدي كليا والذي يوازي 30% من المبلغ المؤدي أثناء الحجز ومن المبلغ المؤدي من الشطر الثاني و تحميل المدعية الصائر و أدلت بنسخة من الإنذار .

وبناء على مذكرة تعقيب المدعي بواسطة دفاعه بجلسة 18-01-2021 والتي أوضح من خلالها تسجيل عدم معارضته في خصم نسبة 10 % من المبلغ المؤدي كما هو متفق عليه و بإرجاعها باقي ثمن الأقساط المدفوعة أصلا وتعويضا عن التماطل .

وبناء على المذكرة التوضيحية مع تحديد الطلبات المؤداة عنه الرسوم القضائية والمدلى بها بجلسة 14-04-2021 التمسست من خلالها الاذن لها باستخلاص مبلغ 169580 درهما من المبالغ المدفوعة من طرف المدعية بما مجموعه مبلغ 1695801.00 درهما مع النفاذ

المعجل و تحميل المدعية الصائر.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة دفاعه بجلسة 31-05-2021 أوضح من خلالها كونه ادى مبلغ 2.261.068,00 درهما و قد أدلى بوصولات الأداء ملتمسا الحكم وفق الطلب و تحميل المدعى عليها الصائر .

وبناء على المذكرة توضيحية للمدعي عليها أوضحت من خلالها كون العقد الرابط بين الطرفين يخول لها حق اقتطاع نسبة 10% من الدفعتين الأوليتين والتي يصل مبلغها

1695801.00 دراهم و بالتالي تكون مستحقة لمبلغ 169580 درهما و ليس عن كل المبلغ 2261068.00 ملتمة الحكم وفق الطب المضاد و تحميل المدعية الصائر .

وحيث أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/07/2020 الحكم موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف:

حيث تتمسك الطاعنة شركة تهيئة وإنعاش المحطة السياحية تغازوت بنقصان تعليل الحكم المستأنف الموازي لإنعدامه، لأن المحكمة مصدرته حددت في حيثياتها أن المبالغ المؤداة هي 847.900,50 درهما ومبلغ 847.900,50 درهم ومبلغ 565.267,00 درهما ، أي ما مجموعه مبلغ 2.261.068,00 درهما ، وتماشيا مع عقد الحجز فإنه يحق للطاعنة اقتطاع نسبة 10% من الدفعتين الأوليتين بما مجموعه مبلغ 1.695.801,00 درهما ليكون المبلغ المستحق لها هو 2.091.488,00 درهما ، في حين انه بالرجوع للحكم المستأنف يلقى بأنه تضمن مبلغ 2.491.488,00 درهما بدلا من المبلغ الحقيقي المذكور ، أي أنها أضافت مبلغ 400.000,00 درهم خطأ وهو مبلغ غير مستحق ، مما يجعل الحكم مجانب للصواب ، والتمس إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم بأن المبلغ المستحق هو 2.091.488,00 درهما، و تحميل المستأنف عليه الصائر . وأرفق المقال بنسخة حكم وطى التبليغ .

وبتاريخ 28/06/2022 تقدم دفاع المستأنف عليها بمذكرة جوابية مع استئناف فرعي مؤدى عنه جاء فيهما أن الحكم المستأنف لم يقض بالتعويض المستحق لها جراء إخلال المستأنف عليها فرعيا بالتزامها وتماطلها في إرجاع المبالغ المؤداة وبأن حرمانها من مبلغ التسبيق ألحق بها ضررا ، مما تبقى معه محقة في التعويض والتمس اعتبار الحكم المستأنف وإلغائه جزئيا في الشق القاضي برفض طلب التعويض والحكم بأداء المستأنف عليها فرعيا لفائدة المستأنفة فرعيا تعويضا قدره 400.000,00 درهم جبرا للضرر وتحميلها الصائر .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 22/09/2022 تقدم خلالها دفاع المستأنفة بمذكرة تعقيبية عرض فيها أن عقد الحجز تضمن انه في حال عدم أداء الحاجز للقسط الثالث داخل أجل 12 شهرا وفي حالة رغبته في الفسخ يتم اقتطاع نسبة 10% من المبالغ المؤداة في القسط الأول والثاني، سيما وان المستأنف عليها لا تنازع في الإقتطاع وبأن الحكم المستأنف جاء مصادف للصواب بخصوص طلب التعويض لكون المستأنف عليها توصلت بإعذار بأداء القسط الثالث قبل أجل 24/06/2014 ، مما يجعلها هي التي لم تلتزم ببند العقد. والتمس الحكم وفق المقال الإستئنافي ورد الإستئناف الفرعي و تحميل رافعه الصائر. فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 29/09/2022.

محكمة الإستئناف

في الإستئناف الأصلي :

حيث تعيب الطاعنة شركة تهيئة وإنعاش المحطة السياحية تغازوت الحكم نقصان التعليل الموازي لإنعدامه ، لأنه اعتبر المبلغ المؤدى لها من قبل المستأنف عليه هو 2.491.488,00 درهما بدلا من المبلغ الحقيقي 2.091.488,00 درهما .

وحيث انه بالرجوع إلى وصولات الأداء المدلى بها من قبل المستأنف عليها، يلقى بأنها أدت لفائدة المستأنفة بتاريخ 24/06/2013 مبلغ 847.900,50 درهما ، كما أدت لها نفس المبلغ بتاريخ 30/01/2014 ، إضافة إلى مبلغ 565.267,00 درهما بواسطة شيك بتاريخ 19/09/2015 ، ليكون مجموع المبلغ المؤدى من قبل المستأنف عليها هو 2.261.068,00 درهما ، واستنادا للبند 8.2 من عقد الحجز، فإن المستأنفة تبقى مستحقة لإقتطاع نسبة 10% من المبلغ المؤدى والذي يمثل 30% بخصوص أداء الشطر الثاني حسب طريقة الأداء المنصوص عليها في البند 3.2 من ذات العقد ، وبذلك تبقى الطاعة محقة في اقتطاع نسبة 10% من الدفعتين الأوليتين اللتين تمثلان 30% من مجموع الأداءات (1.695.801,00 دراهم) بحسب مبلغ 169.580,1 درهما ، ليبقى المبلغ الملزمة الطاعة بإرجاعه للمستأنف عليها هو:

(847.900,50 درهما + 847.900,50 درهما + 565.267,00 درهما = 2.261.068,00 درهما) - (169.580,1 درهما) = 2.091.488,00 درهما ، وهو المبلغ الذي يتعين على المستأنفة إرجاعه للمستأنف عليها بدلا من المبلغ المحكوم به 2.491.488,00 درهما، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف الأصلي جزئيا وتعديل الحكم المستأنف وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 2.091.488,00 درهما.

في الإستئناف الفرعي :

حيث تعيب المستأنفة فرعيًا خ. إ. بواسطة وكيلها الحكم نقصان التعليل في الوقت الذي قضى فيه برفض طلب التعويض، بالرغم من الضرر اللاحق بها جراء تماطل المستأنف عليها فرعيًا من تمكينها من مبلغ التسبيق . في حين تتمسك المستأنف عليها فرعيًا بأنها أنذرت المستأنفة فرعيًا بالأداء دون أن تحترم الأجل الوارد في الإنذار .

وحيث انه بالرجوع لوثائق الملف، يلقى بأن البند 8.1 من العقد حدد طريقة فسخه من قبل طرفيه ، على أساس مراسلة الطرف الراغب في الفسخ للطرف الآخر داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل بالإعذار بالفسخ ، وإذا كانت المستأنف عليها فرعيًا تتمسك بأنها راسلت المستأنفة فرعيًا بأداء باقي المبلغ، وإبرام العقد النهائي ، فإنها لم تدل بما يفيد توصل المستأنفة فرعيًا بأي إعدار من قبلها، وما أدلت به من قسيمة البريد لا تفيد التوصل ، في حين أن المستأنفة فرعيًا راسلت المستأنف عليها فرعيًا من أجل فسخ العقد وإرجاع مبلغ التسبيق ابتداء من الرسالة التي توصلت بها بتاريخ 24/01/2019 والحاملة لتوقيعها وتأشيرتها، وكذا الرسالة التي توصلت بها بتاريخ 28/02/2020 حسب ما هو ثابت من محضر المفوض القضائي عبد الكريم ازماني والرسالة التي توصلت بها أيضا بتاريخ 14/07/2020 من قبل نفس المفوض القضائي ، مما يفيد بأن المستأنف عليها فرعيًا هي التي لم تمتثل للإشعارات الموجهة لها بفسخ العقد وإرجاع مبلغ التسبيق بعد خصم المبالغ المستحقة لها ، وبذلك يكون المطل في إرجاع المبالغ للمستأنفة فرعيًا ثابت في النازلة ، والحكم المستأنف في الوقت الذي قضى فيه برفض طلب التعويض بالرغم من أن مطل المستأنف عليها فرعيًا يبقى ثابت وبالرغم من الضرر الذي لحق بالمستأنفة فرعيًا المتمثل في حرمانها من مبلغ التسبيق منذ توصل المستأنف عليها فرعيًا بالإعذار 24/01/2019 إلى حين إقامة الدعوى بتاريخ 05/10/2020 قد جانب الصواب، مما يتعين معه اعتبار الإستئناف الفرعي وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنف عليها فرعيًا للمستأنفة فرعيًا مبلغ 100.000,00 درهم كتعويض مناسب عن الضرر اللاحق بها والذي روعي في تقديره قيمة المبلغ الذي حرمت منه المستأنفة فرعيًا (مبلغ 2.091.488,00 درهما) وما ضاع منها من كسب جراء عدم استفادتها من المبلغ المذكور ابتداء من تاريخ توجيه الإنذار 24/01/2019 .

وحيث انه تأسيسا على ما سبق يتعين اعتبار الإستئنافين الأصلي والفرعي وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنفة أصليا لفائدة المستأنفة فرعيًا مبلغ 100.000,00 درهم كتعويض مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 2.091.488,00 درهما وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا ،علنيا وحضوريا

– في الشكل : قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي .

– في الموضوع : باعتبارهما وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب التعويض والحكم من جديد بأداء المستأنفة أصليا لفائدة المستأنفة فرعيا مبلغ 100.000,00 درهم كتعويض مع تعديله وذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 2.091.488,00 درهما وتأييده في الباقي وجعل الصائر بالنسبة

Version française de la décision

Sur l'appel principal:

La société d'aménagement touristique S. , appelante, reproche au jugement d'être insuffisamment motivé, voire non motivé, car il a considéré que le montant qui lui a été versé par l'intimé est de 2 491 488,00 dirhams au lieu du montant réel de 2 091 488,00 dirhams.

En se référant aux reçus de paiement produits par l'intimé, il apparaît qu'il a versé à l'appelante, le 24/06/2013, un montant de 847 900,50 dirhams, ainsi que le même montant le 30/01/2014, en plus d'un montant de 565 267,00 dirhams par chèque le 19/09/2015, ce qui porte le total des sommes versées par l'intimé à 2 261 068,00 dirhams. En vertu de la clause 8.2 du contrat de réservation, l'appelante est en droit de déduire 10 % du montant versé, ce qui représente 30 % du paiement de la deuxième tranche, conformément au mode de paiement stipulé à la clause 3.2 du même contrat. Par conséquent, l'appelante est fondée à déduire 10 % des deux premiers versements, qui représentent 30 % du total des paiements (1 695 801,00 dirhams), soit un montant de 169 580,1 dirhams. Le montant que l'appelante est tenue de restituer à l'intimé est donc de :

$(847\,900,50 \text{ dirhams} + 847\,900,50 \text{ dirhams} + 565\,267,00 \text{ dirhams} = 2\,261\,068,00 \text{ dirhams}) - (169\,580,1 \text{ dirhams}) = 2\,091\,488,00 \text{ dirhams}$.

C'est ce montant que l'appelante doit restituer à l'intimé, et non le montant de 2 491 488,00 dirhams fixé par le jugement. Par conséquent, l'appel principal est partiellement fondé et le jugement doit être modifié en limitant le montant de la condamnation à 2 091 488,00 dirhams.

Sur l'appel incident:

L'appelante incidente, K.I., par l'intermédiaire de son avocat, reproche au jugement d'être insuffisamment motivé en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages et intérêts, malgré le préjudice qu'elle a subi du fait du retard de l'intimée incidente à lui restituer le montant de l'acompte. L'intimée incidente soutient, quant à elle, qu'elle a mis en demeure l'appelante incidente de payer le solde du prix, sans que celle-ci ne respecte le délai imparti.

En se référant aux pièces du dossier, il apparaît que la clause 8.1 du contrat définit les modalités de sa résiliation par les parties, en prévoyant que la partie qui souhaite résilier le contrat doit adresser une notification à l'autre partie dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la mise en demeure de résiliation. Si l'intimée incidente soutient qu'elle a adressé une correspondance à l'appelante incidente pour lui demander de payer le solde du prix et de conclure le contrat définitif, elle n'a produit aucun

élément prouvant la réception de cette correspondance par l'appelante incidente. Le récépissé postal qu'elle a produit ne constitue pas une preuve de réception. En revanche, l'appelante incidente a adressé à l'intimée incidente des correspondances en vue de résilier le contrat et d'obtenir la restitution de l'acompte, à commencer par la lettre que l'intimée incidente a reçue le 24/01/2019, portant sa signature et son cachet, ainsi que la lettre qu'elle a reçue le 28/02/2020, comme il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice Abdelkrim Azmani, et la lettre qu'elle a également reçue le 14/07/2020 par le même huissier de justice. Il s'ensuit que c'est l'intimée incidente qui ne s'est pas conformée aux notifications qui lui ont été adressées pour résilier le contrat et restituer le montant de l'acompte après déduction des sommes qui lui sont dues. Le retard dans la restitution des sommes à l'appelante incidente est donc établi en l'espèce. Le jugement, en rejetant la demande de dommages et intérêts malgré le retard avéré de l'intimée incidente et le préjudice subi par l'appelante incidente, qui a été privée du montant de l'acompte depuis la réception par l'intimée incidente de la mise en demeure le 24/01/2019 jusqu'à l'introduction de l'action en justice le 05/10/2020, est erroné. Par conséquent, l'appel incident est fondé et le jugement doit être infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts. Il convient de condamner l'intimée incidente à payer à l'appelante incidente la somme de 100 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts, somme qui tient compte du montant dont l'appelante incidente a été privée (2 091 488,00 dirhams) et du manque à gagner qu'elle a subi en raison de la non-restitution de cette somme à compter de la date de la mise en demeure, le 24/01/2019.

En conséquence de ce qui précède, il convient de déclarer les appels principal et incident fondés, d'infirmé le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts, et de condamner l'appelante principale à payer à l'appelante incidente la somme de 100 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts. Le jugement est modifié en ce que le montant de la condamnation est limité à 2 091 488,00 dirhams, et confirmé pour le surplus. Les dépens sont partagés.

Par ces motifs,

La Cour d'appel de commerce de Casablanca, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

- **En la forme** : Déclare les appels principal et incident recevables.
- **Au fond** : Les déclare fondés, infirme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts, condamne l'appelante principale à payer à l'appelante incidente la somme de 100 000,00 dirhams à titre de dommages et intérêts, modifie le jugement en ce que le montant de la condamnation est limité à 2 091 488,00 dirhams, le confirme pour le surplus, et partage les dépens.