

**Contrat de réservation  
d'immeuble : la demeure du  
promoteur est acquise par la  
seule arrivée du terme, sans  
qu'une mise en demeure soit  
nécessaire (CA. com. Casablanca  
2021)**

Identification			
<b>Ref</b> 67934	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 5580
<b>Date de décision</b> 20211122	<b>N° de dossier</b> 2021/8201/4185	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Effets de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Restitution de l'acompte, Résolution du contrat, Promoteur immobilier, Dommages et intérêts, Demeure du débiteur, Défaut de livraison, Contrat de réservation d'immeuble, Confirmation du jugement, Arrivée du terme, Absence de mise en demeure	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement prononçant la résolution d'un contrat de réservation immobilière pour inexécution, la cour d'appel de commerce examine les conditions de la mise en demeure du débiteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du réservataire en prononçant la résolution du contrat et en condamnant le promoteur à la restitution de l'acompte et au paiement de dommages-intérêts.

L'appelant soutenait principalement que l'action en résolution était irrecevable, faute pour le réservataire de lui avoir préalablement adressé une mise en demeure exprimant explicitement sa volonté de résoudre le contrat, une simple demande de restitution de l'acompte étant insuffisante. La cour écarte ce moyen au motif que l'obligation du promoteur était assortie d'un terme fixe pour la livraison, de sorte que sa mise en demeure résultait de la seule échéance de ce terme, en application de l'article 255 du code des obligations et des contrats.

Elle ajoute qu'il incombait au contraire au promoteur de mettre en demeure le réservataire de procéder à la signature de l'acte de vente définitif, formalité qu'il n'a pas accomplie. Concernant l'appel incident du réservataire tendant à l'augmentation des dommages-intérêts, la cour le rejette, estimant le montant alloué en première instance proportionné au préjudice subi.

Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث تقدمت شركة (س.) بواسطة دفاعها بمقال استئنافي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 09/08/2021 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 12/05/2021 تحت عدد 4955 ملف عدد 1814/8201/2021 والقاضي في الشكل بقبول مقالتي الدعوى و في الموضوع و في المقال الأصلي : بفسخ عقد حجز الشقة المؤرخ في 23-6-2017 المبرم بين الطرفين و بأداء المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني مبلغ ( 178560,00 درهم) مائة و ثمانية و سبعين ألف و خمسمائة و ستين درهم و تعويض عن الضرر قدره 10000 درهم و بتحميلها الصائر و برفض ما زاد على ذلك. و في المقال المضاد : برفضه و إبقاء الصائر على رافعه, كما تقدم السيد مصطفى بواسطة دفاعه باستئناف فرعي يستأنف نفس الحكم المشار اليه.

وحيث بلغت الطاعنة بالحكم المستأنف بتاريخ 26/07/2021 حسب الثابت من طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي و بادرت الى استئنافه بتاريخ 09/08/2021 اي داخل الاجل القانوني مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا صفة و اجلا و اداء.

وحيث ان الاستئناف الفرعي تابع للاستئناف الاصيلي مما يتعين التصريح بقبوله عملا بمقتضيات الفصل 135 من ق م م.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنف عليه تقدم بواسطة دفاعه بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء يعرض فيه انه ابرم بتاريخ 23-6-2017 عقد حجز شقة مع المدعى عليها ق بمبلغ اجمالي قدره 892800 درهم ادى منه لهذه الاخيرة تسبيقا محدد في 178560 درهم بواسطة شيك عدد 449637 المسحوب على التجاري وفابنك مؤرخ في 16-6-2017 و قد تسلم مقابل ذلك توصيلا عنه و انها لم تقم باكمال إجراءات البيع رغم مرور اكثر من ثلاث سنوات الامر الذي حدا به الى توجيه انذار اليها من اجل استرجاع مبلغ التسبيق بقي بدون جدوى .لاجله يلتمس الحكم بفسخ عقد الحجز المؤرخ في 23-6-2017 تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ و بادائها له مبلغ 178560 درهم و مبلغ 50000 درهم كتعويض عن الضرر مع النفاذ المعجل و الصائر.

وعزز الطلب باصل رسالة انذارية و محضر تبليغ ، صورة من عقد حجز ، صورة شمسية من شيك و صورة شمسية من بطاقة التعريف الوطنية و صورة من وصل تسليم .

و بناء على جواب نائب المدعى عليها جاء فيه ان المدعي لم يعبر عن ارادته في فسخ عقد حجز الشقة و انه لم يحدد خطأ العارضة اثناء سريان العقد و انها تتشبت بطلبها في سريان العقد الذي لا يمكن فسخه الا بعد معاينة تنفيذ المدعي لالتزاماته موضحا بان الشقة موجودة و ان البنائيات التحتية كانت موجودة اثناء ابرام عقد الحجز و ان المدعي لم يحدد أي سبب كان يمنعه من تسلمها و ابرام عقد

نهائي بواسطة موثق و تكملة الثمن المحدد في العقد و عرضه عليها عرضا عينيا ملتصا بالحكم برفض الطلب .

و بناء على تعقيب نائب المدعي جاء فيه ان نص الإنذار المبلغ الى المدعى عليها بتاريخ 30-1-2020 قد عبر فيه عن رغبته في استرجاع مبلغ التسبيق مع منحه لها اجل 15 يوم من اجل الأداء ، موضحا بانها تماطلت في انجاز المطلوب رغم مرور اكثر من سنتين و لم تحترم مدة التسليم ملتصا بالحكم وفق ما سبق .

و بناء على المقال المضاد المدلى به من طرف نائب المدعى عليها جاء فيه انه لا يمكن منع المدعي من إتمام البيع و ذلك بتوثيق عقد البيع النهائي امام موثق و تسجيل مشتراه بالصك العقاري و أداء بقية الثمن بديوان الموثق ملتصا بالحكم على المدعى عليه الفرعي باتمام البيع بتحرير عقد البيع النهائي للشقة موضوع الحجز المبرم معه بتاريخ 23-6-2017 للشقة بمشروع (س.) ذات الرسم العقاري الام 30034/ مع ترتيب الاثار القانونية الناجمة عن هذا البيع من تسجيل أداء بقية الثمن و احترام شروط عقد الحجز .

وارفق المذكرة بنسخة من شهادة المطابقة نسخة من محضر تسليم و صورة من شهادة الملكية .

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه اعلاه استأنفته الطاعنو للأسباب الآتية:

## أسباب الاستئناف

حيث تتمسك الطاعنة أن القرار الابتدائي اورد في تعليقاته للحكم الصادر بالفسخ واسترجاع ما دفع مسبقا على أن العارضة لم تنفذ التزامها بأخبار المستأنف عليه بانتهاء اشغال البناء ووجود الشقة رهن اشارته داخل الأجل المتفق عليه في عقد الحجز، وأن العارضة أوضحت للمحكمة الابتدائية أن المستأنف عليه بعد مرور الأجل المتفق عليه في عقد الحجز أنها لم تتوصل بأي إنذار يعذر فيه المستأنف عليها برغبته في فسخ عقد الحجز، بل اقتصر على المطالبة باسترجاع الأمان المسبق والمذكور في عقد الحجز ، و أنه للمطالبة بفسخ عقد الحجز لا بد من توجيه إنذار يعبر فيه المستأنف عليه عن إرادته في فسخ عقد الحجز حتى تتمكن العارضة من معرفة الموقف الذي ستخذه في ضوء هذه الإرادة ، وأن توجيه إنذار باسترجاع الثمن المسبق في عقد الحجز دون أن يذكر في صلب الإنذار الرغبة في فسخ عقد الحجز يجعل من الانذار غير مفعول يسري على الفسخ وكان على المستأنف عليه إعادة الانذار بذكر واقعة الفسخ و أن المحكمة اعتبرت مجرد تقديم الدعوى فهو في حد ذاته إنذار بفسخ عقد الحجز، وانه إذا كان للمستأنف عليه الخيار بين إتمام البيع أو الفسخ فإن هذا الخيار لا يقوم إلا بعد توجيه إنذار إلى المتعاقد الآخر وهي العارضة يذكرها بإرادته في فسخ عقد الحجز ، وأن الدعوى أختلت شكلا وموضوعا عندما أغفل المستأنف عليه توجيه إنذار بالفسخ ولا يمكن للمحكمة أن تعطي للإنذار وصفا آخر غير الوصف الذي يعطيه القانون للمتعاقد في ابطال أي عقد دون ذكر كلمة الفسخ ، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اعتمدت على مقتضيات المادة 259 من ق.ل.ع ، وهذه المادة أعطت للمتعاقد الحق في إجبار العارضة على تنفيذ التزامها بتخصيص شقة للمستأنف عليه وإتمام البيع، ولذلك فإنه قبل المطالبة بالفسخ كان على المستأنف عليه مطالبة العارضة بإتمام البيع داخل أجل يحدده في صلب الإنذار الموجه للعارضة ، وأن مسألة الخيار لا تكون إلا بعد عجز العارضة عن تنفيذ التزامها بإعداد شقة للمستأنف عليه وهو ما أوضحته عندما تقدمت بمقال مضاد رام إلى إتمام البيع وتحرير العقد النهائي أمام السيد الموثق فضلا على أن المستأنف عليه لم يدلي بأي حجة تثبت التماطل في تسليم الشقة له، كما لم يحدد الأخطاء المرتكبة من طرف العارضة لحرمانه من الشقة المخصصة له وذلك إما بإجراء معاينة تثبت عدم وجود البناء أو عدم وجود شقة فارغة مخصصة له أو عدم وجود رخصة البناء ، و فالمستأنف عليه اختصر فقط على طلب استرجاع المبلغ الذي دفعه وانتظر مدة سنتين المطالبة باسترجاعه، وانه لا وجود خطأ من طرف العارضة لتبرير هذا الفسخ مادام أن بإمكان المستأنف عليه تحويل عقد الحجز إلى عقد نهائي موثق به و إتمام الثمن المتفق عليه في الحجز ودون أن يذكر الأخطاء المرتكبة من طرف العارضة ولذلك يبقى القرار الصادر عن المحكمة التجارية غير مبني على أساس قانوني سليم مما يتعين إلغاؤه وبعد التصدي الاستجابية لمتمس العارضة سواء من حيث المقال الأصلي الابتدائي أو من حيث المقال المضاد ، ملتصا شكلا التصريح بقبول الاستئناف وموضوعا بإلغاء الحكم الابتدائي وبعد التصدي و التصريح بالاستجابة للمتمس الوارد في المقال المضاد و حفظ حق العارضة بإدلاء بمذكرة تفصيلية توضيحية

و ترك الصائر على المستأنف عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 04/10/2021 جاء فيها ان أولا من حيث المذكرة الجوابية تمسك المستأنف بكون العارض لم يضمن بإنذاره وسيلة الفسخ لعقد الحجز وأن ممارسته لحق الخيار جاء مشوبا بعيب الشكل لكن أنه يرجوع المحكمة إلى أوراق الملف وتحديد عقد الحجز المبرم بين الأطراف بتاريخ 23/6/2017 سيتضح لها أن تنفيذ بنوده يتم عبر مرحلتين المرحلة التي تهم العارض وهي تنفيذ التزامه بأداء التسبيق المحدد في مبلغ 178560 درهم ، والمرحلة الثانية وهي التزام المستأنفة ببناء الشقة موضوع الحجز وتسليمها للعارض داخل الأجل الوارد بالعقد ، وأن العارض أقدم على تنفيذ التزامه إذ أنه أدى مبلغ تسبيق عن طريق الشيك عدد 449637 المؤرخ في 16/7/2017 ان المستأنفة عجزت عن اثبات تنفيذ التزامه المقابل داخل أجل ستة أشهر الأولى من سنة 2018، مما يكون معه التمسك بتوجيه إنذار بالفسخ غير جدير بالاعتبار و أن التزامات المستأنفة حددت بأجل طبقا للفصل 254 و 255 من ق ل ع ،وان عجزها عن تنفيذ التزامها التعاقدية بحلول الأجل المقرر في السند المنشئ للالتزام عقد الحجز الرابط بين الطرفين بعد ذلك تماطلا غير مبرر موجب لفسخه ، الأمر الذي ينشأ عنه بشكل تبعية تفعيل حق الخيار للعارض بالمطالبة بالفسخ أو اتمام البيع ، مما ينبغي معه رد ادعاءات المستأنفة مع الحكم بتأييد الحكم الابتدائي وفق ما يجب قانونا ، ثانيا من حيث الاستئناف الفرعي أن الحكم الابتدائي جانب الصواب فيما قضى به من حصر التعويض عن الضرر الناتج عن التماطل والفسخ في مبلغ 10.000 درهم ، و أن العارض سطر بمقاله الافتتاحي طلب تعويض قدره 50.000 درهم عن الضرر وبناء على موجبات هذه الوسيلة وبعد اطلاع المحكمة الموقرة على أوراق الملف يلتمس تبعا لذلك القول والحكم برفعه للحد المطلوب بمقال العارض وفقا لما ينتج عن ذلك من أثار قانونية ، ملتصقا بالحكم بتأييد الحكم الابتدائي في جميع مع قضى به و من حيث الاستئناف الفرعي الحكم برفع مبلغ التعويض عن الضرر اللاحق بمصالح العارض الى حدود مبلغ 50,000 درهم مع النفاذ المعجل والصائر طبقا للقانون .

وبناء على المذكرة جوابية الاضافية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 18/10/2021 جاء فيها أن العارضة مادامت قد حسمت طلبها في المقال الاستئناف الأصلي برفض الطلب وفي الطلب المضاد بإلغاء الحكم الابتدائي والتصريح بإتمام البيع ، فإنه بالنسبة للاستئناف الفرعي يتعلق فقط بالربع من التعويض، فانه لا يسعها إلا المطالبة برفض الاستئناف الفرعي لعدم ارتكازه على أسس قانونية واقعية مادام أن المتضررة هي العارضة ومادام أن المستأنف عليه فرعيا التمس تأييد الحكم الابتدائي ، فإنه لا يحق له الإدلاء باستئناف فرعي، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي وليس الغاؤه.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات اخرها جلسة 18/10/2021 التي بالملف مذكرة جوابية الأستاذ (ز.) وتخلف الأستاذ (س.ع.) فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجزه للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 25/10/2021, مددت لجلسة 01/11/2021.

التعليل

في الاستئناف الاصيلي

حيث تمسكت الطاعنة باسباب الاستئناف المشار اليها اعلاه.

وحيث انه بخصوص السبب المتعلق بعدم توصل الطاعنة بانذار صريح بالفسخ يبقى مردودا عليه طالما ان التزامها محدد باجل ويتعين تنفيذه على الاقل داخل الاسدس الاول من سنة 2018 ومن ثم فان حالة المطل تبقى قائمة بمجرد حلول الاجل المقرر في السند المنشئ للالتزام عملا بمقتضيات الفصل 255 من ق ل ع , فضلا على ان المستأنفة هي الملزمة بانذار المستأنف عليه قصد اتمام ابرام عقد البيع النهائي, ويكون ما تمسكت به الطاعنة في هذا الصدد في غير محله.

وحيث انه خلافا لما نعتته الطاعنة فان العقد الرابط بين الطرفين يعتبر بمثابة عقد تخصيص بمقتضاه يتفق الطرفان على ابرام عقد بيع يتوقف على تحقق الشروط والالتزامات المضمنة به من الطرفين والتي من شأن تنفيذها ان يؤدي الى ابرام العقد النهائي ولا يخول لحاجز

الشقة المطالبة بممارسة دعوى اتمام البيع , هذا من جهة.

وحيث انه من جهة اخرى وبرجوع للعقد الرابط بين الطرفين فان الطاعنة ملزمة بانذار المستأنف عليها بعد الانتهاء من الاشغال داخل الاجل المتفق عليه قصد ابرام عقد البيع النهائي , ودون اثبات التماطل في تنفيذ هذا الالتزام من قبل المستأنف عليه, مما يكون معه الاستئناف غير مبني على اساس سليم ويتعين معه رده وتحميل رافعته الصائر.

في الاستئناف الفرعي

وحيث انه بخصوص الاستئناف الفرعي فان التعويض الذي انتهى اليه الحكم يبقى متناسب وحجم الضرر اللاحق بالمستأنف عليه اصليا , مما يكون مستند الطعن على غير اساس, و يتعين معه رد الاستئناف , وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

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

في الشكل: بقبول الاستئنافين الاصلي والفرعي.

في الموضوع: بردهما, وتأبيد الحكم المستأنف, وتحميل كل مستأنف صائر استئنافه.